PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

OLE VIGS GATE 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ole Vigs gate 20

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Halsen barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	15 min 1.4 km
Fagerhaug International School (1-... 126 elever, 10 klasser	15 min 1.4 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 434 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	13 min 1.2 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Halsen ungdomsskole Linje 90, 670	2 min 0.2 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	6 min 0.5 km
Trondheim Værnes	7 min

BARNEHAGER

Midtheim barnehage (0-5 år) 46 barn	2 min 0.2 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Torgkvartalet	2 min
Rema 1000 Stjørdal	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Torgkvartalet	3 min
Boots apotek Torgkvartalet	3 min
Stjørdal Vinmonopol	3 min

SPORT

Halsen barne- og ungdomsskole	4 min
Flygata nærmiljøanlegg	7 min
Feel24 Stjørdal	2 min
3T- Stjørdal	3 min

«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

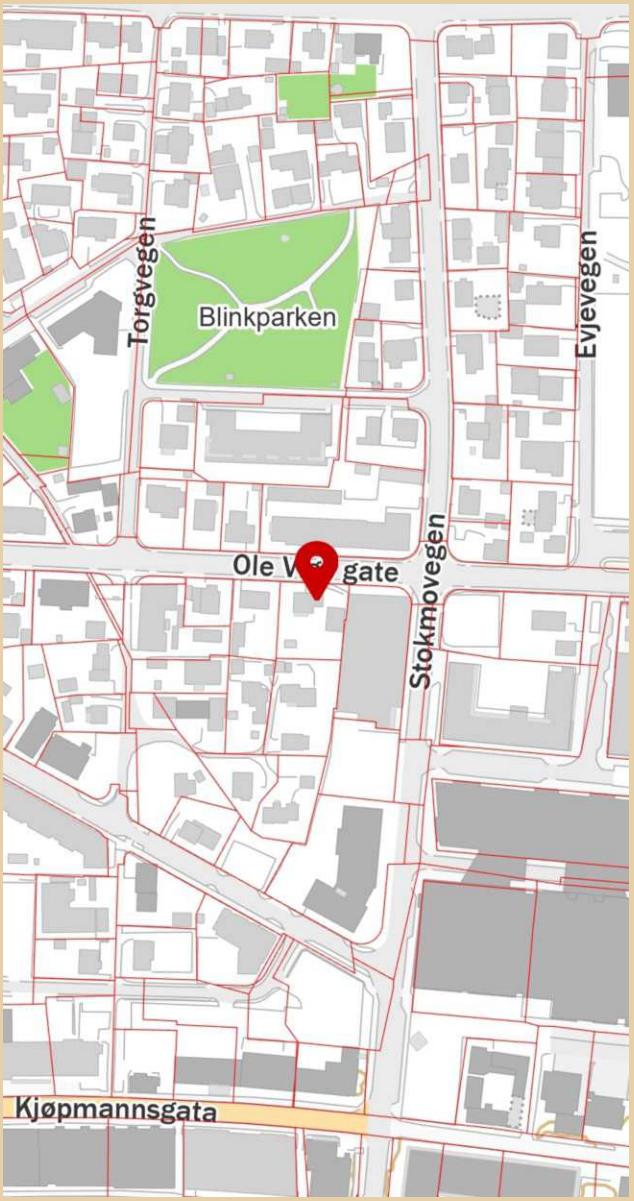
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ole Vigs gate 20

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Halsen barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	15 min 1.4 km
Fagerhaug International School (1-1... 126 elever, 10 klasser	15 min 1.4 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 434 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	13 min 1.2 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Halsen ungdomsskole Linje 90, 670	2 min 0.2 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	6 min 0.5 km
Trondheim Værnes	7 min

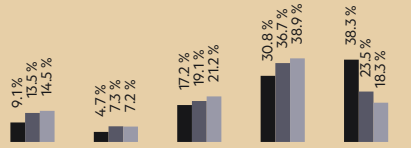
BARNEHAGER

Midtheim barnehage (0-5 år) 46 barn	2 min 0.2 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Torgkvartalet	2 min
Rema 1000 Stjørdal	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum	2 228	1 371
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Halsen barne- og ungdomsskole	4 min
Flygata nærmiljøanlegg	7 min
Feel24 Stjørdal	2 min
3T- Stjørdal	3 min

«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

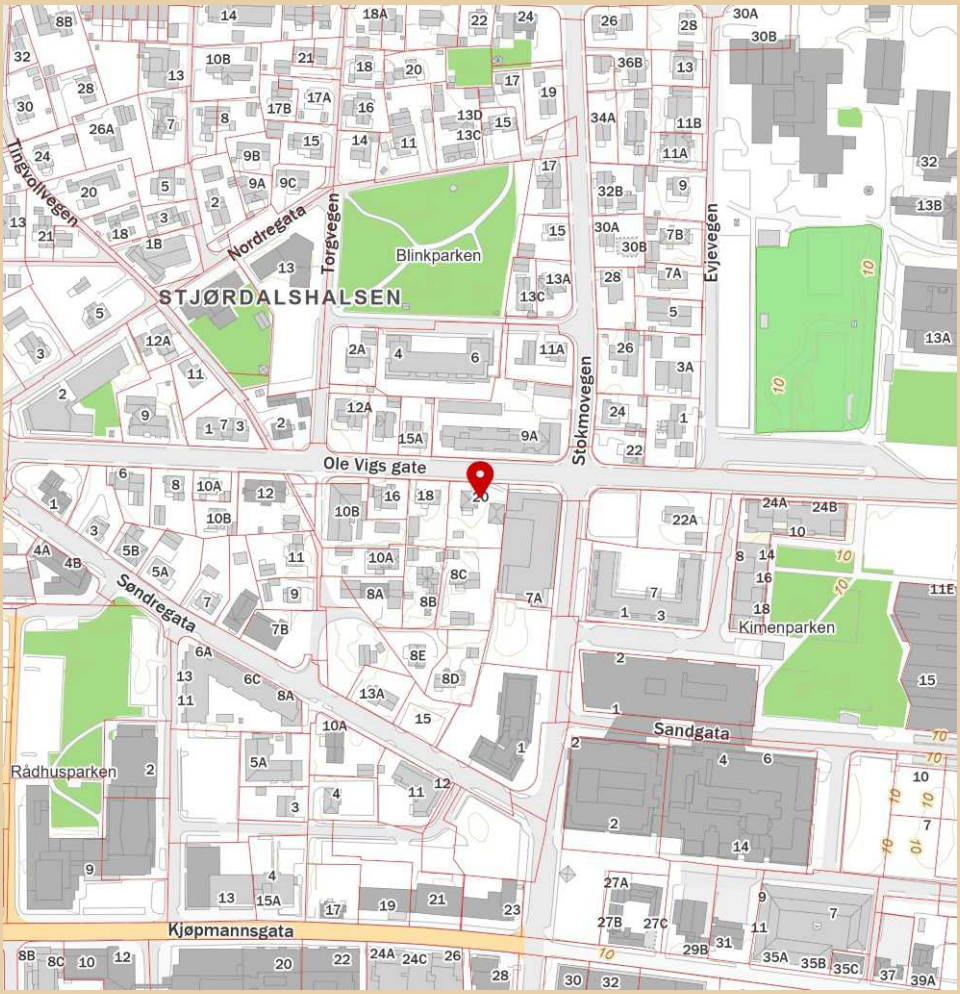
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ole Vigs gate 20

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Halsen barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	15 min 1.4 km
Fagerhaug International School (1-... 126 elever, 10 klasser	15 min 1.4 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 434 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	13 min 1.2 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Halsen ungdomsskole Linje 90, 670	2 min 0.2 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	6 min 0.5 km
Trondheim Værnes	7 min

BARNEHAGER

Midtheim barnehage (0-5 år) 46 barn	2 min 0.2 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Torgkvartalet	2 min
Rema 1000 Stjørdal	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Torgkvartalet	3 min
Boots apotek Torgkvartalet	3 min
Stjørdal Vinmonopol	3 min

SPORT

Halsen barne- og ungdomsskole	4 min
Flygata nærmiljøanlegg	7 min
Feel24 Stjørdal	2 min
3T- Stjørdal	3 min

«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

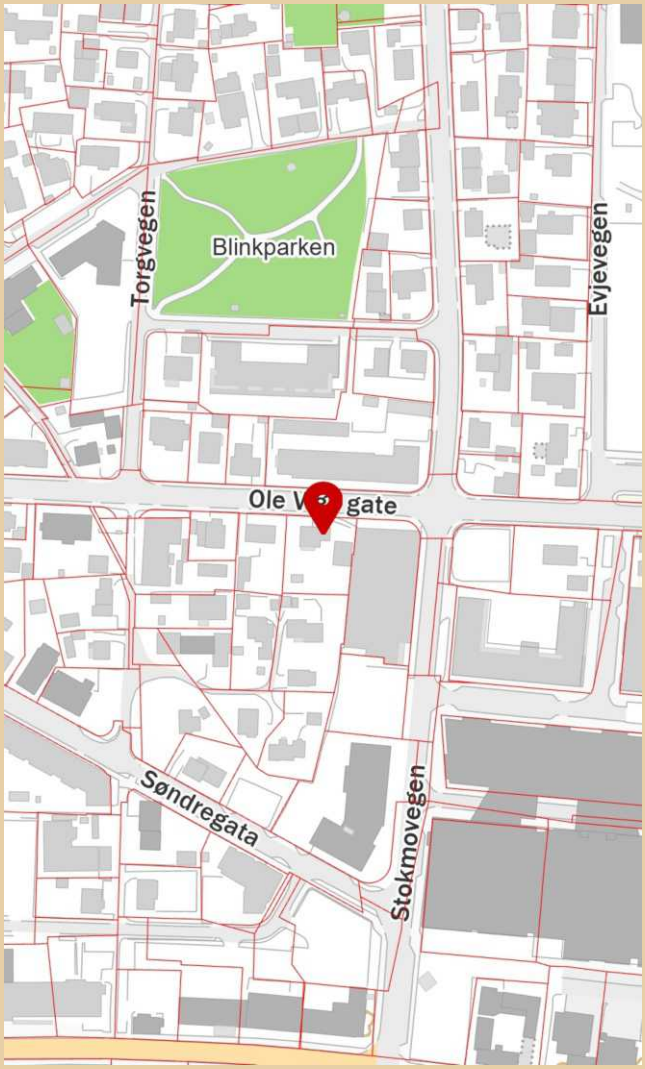
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311251168

Selger 1 navn
Leif Erik Prestmo

Gateadresse
Ole Vigs gate 20

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7500

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Arne Prestmo

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Leif Erik Prestmo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251168

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 311251168

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Erik Prestmo	e8fa9d3cb61cd768c6f06 717f2348f07ae36fbb1	11.12.2025 08:31:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311251168

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ole Vigs gate 20

7500 STJØRDAL

5035/99/49/0/0/0

Rapportdato

11.12.2025

TG 0	0
TG 1	1
TG 2	9
TG 3	3
TG IU	0

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Befaring utført den 28.11.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Ole Vigs gate 20 , 7500, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/99/49/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1942

Tomt: 1 108.10 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Arne Prestmo

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på 2 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i teglstein. Hovedkonstruksjonen i tre, kledd med stående trepanel utvendig. Valmet takkonstruksjon, tekket med betongstein. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i den stand som kan forventes med tanke på alder. Det er påregnelig med tiltak for å få boligen opp til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Tilbygg med entré, toalettrom og spisestue fra slutten av 70-tallet. - Ny taktekking på starten av 80-tallet. - Garajse oppført på tidlig 2000-tall.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
67 m^2	2 m^2	69 m^2	75 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, 4 soverom, bad.	Kott.

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
88 m^2	0 m^2	87 m^2	93 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré, toalettrom, gang/trapperom, 2 stuer, kjøkken, spisestue.	-

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
0 m^2	69 m^2	69 m^2	75 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
-	Trapperom/gang, utvendig trapp, 3 boder, vaskekjeller.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
155 m^2	71 m^2	225 m^2	243 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 69 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 4 soverom, bad, kott.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 87 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 23 m²
Beskrivelse av BRA-i Entré, toalettrom, gang/trapperom, 2 stuer, kjøkken, spisestue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Kjeller			
BRA-i 69 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Trapperom/gang, utvendig trapp, 3 boder, vaskekjeller.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående garasje			
BRA-i 0 m²	**BRA-e** 64 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Oppstillingplassser, bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 225 m²	**BRA-e** 64 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 23 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 289 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

9 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur er oppført i oppmurt teglstein. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Ved innredning av rom under terreng er det påregnelig med isolering samt utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren.

Yttervegger / fasader: Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Takkonstruksjon: Undergurten er isolert med pukk/stein, noe som gir begrenset varmeisolering. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Det vil være behov for isolering av undergurten med moderne stein eller glassull.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Noe fuktmerker ble avdekket på taktro ved pipegjennomføringen/ventilasjonshatter.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Mangler heldekkende beslag på pipegjennomføring over taket. Eldre og utett sotluke registreres. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det registreres en del slitasje på trappen. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

3 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Vinduer / dører: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påregnelig med utskifting av vinduer og dører i boligen.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Takrenner og nedløp: Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - 2.etasje : Badet som er av elder dato vurderes å være moden for renovering. Anbefaler ikke videre bruk slik det står i dag.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?
11.12.2025

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det foreligger brukstillatelse for tilbygget datert 24.01.1980. Forøvrig er det kun byggemelding fra 1939 som foreligger i kommunens saksdokumenter.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Sprekkdannelsene på grunnmuren er i samsvar med skjøtene på blokkene og har derfor en naturlig og normal slitasje med tanke på alder og bevegelser.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmur er oppført i oppmurt teglstein. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Ved innredning av rom under terreng er det påregnelig med isolering samt utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Kledning antas å være fra slutten av 70-tallet.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Noe sprekker i form av soltørking.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadører i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er malte trefyllingdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og verandadører er datert stort sett fra 1977.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det registreres enkelte punkterte glass.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påregnelig med utskifting av vinduer og dører i boligen.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Telttak

Inspisert fra:
Innvendig himling , Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Undergurten er isolert med pukk/stein, noe som gir begrenset varmeisolering. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Det vil være behov for isolering av undergurten med moderne stein eller glassull.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

8 Taktekking og beslag

TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Taktekking antas å være fra slutten på 70-tallet.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja

Kommentar:
Mangler heldekkende beslag på pipegjennomføringen.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Noe fuktmerker ble avdekket på taktro ved pipegjennomføringen/ventilasjonshatter.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

9 Takrenner og nedløp

TG 3

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

10 Piper / ildsteder

TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Mangler heldekkende beslag på pipegjennomføring over taket. Eldre og utett sotluke registreres.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

11 Trapp

TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det registreres en del slitasje på trappen. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

ⓘ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

12 Bad - 2.etasje

TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Badet som er av elder dato vurderes å være moden for renovering. Anbefaler ikke videre bruk slik det står i dag.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

13 Kjøkken

TG 2

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Eldre modell.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Stekeovn, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2023 er installert i vaskekjeller. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

15 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Trapperom i kjeller.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent når det elektrisk anlegget har blitt oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

OLE VIGS GATE 20 - 5035/99/49/0/0/0

Bilde



16 Frittstående garasje TG 1

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Garasjebygget ble oppført på tidlig 2000-tall. Støpt gulv med hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre, kledd med stående trepanel. Valmtak tekket med betongstein. Motorisert leddport. Ingen skader eller avvik utover normal elde og slitasje på garasjebygget.

Ole Vigs gate 20

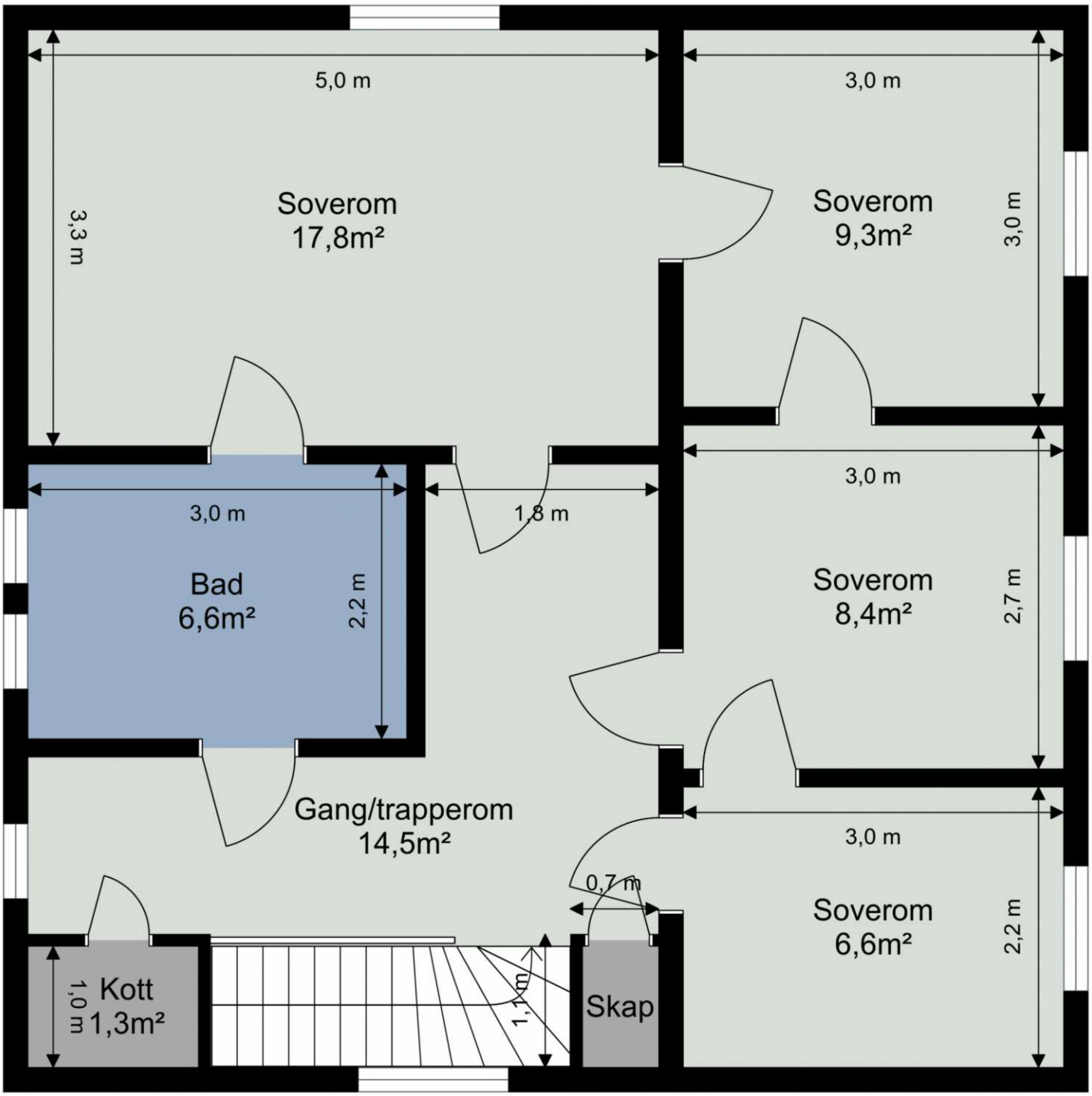
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Ole Vigs gate 20

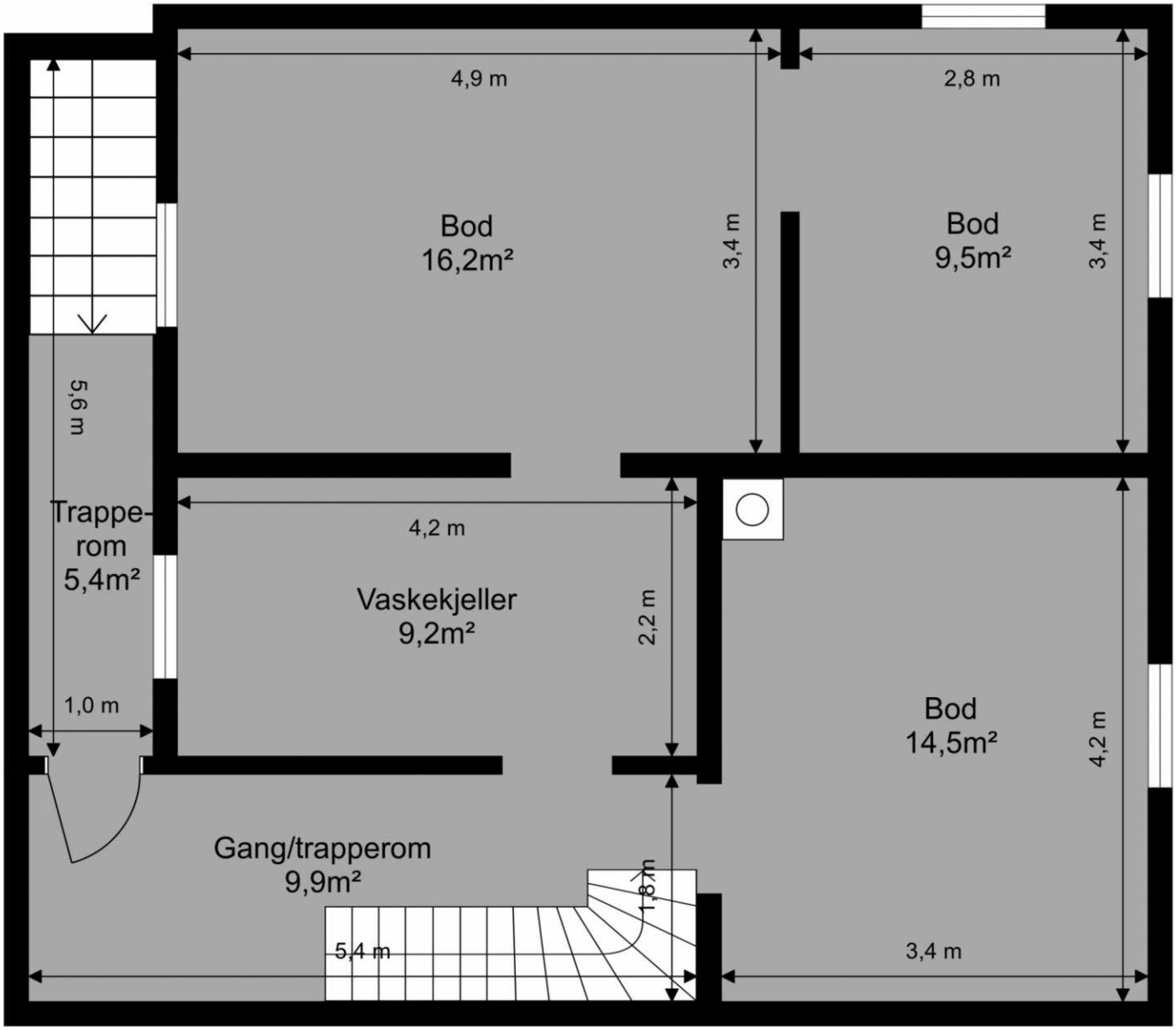
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Ole Vigs gate 20

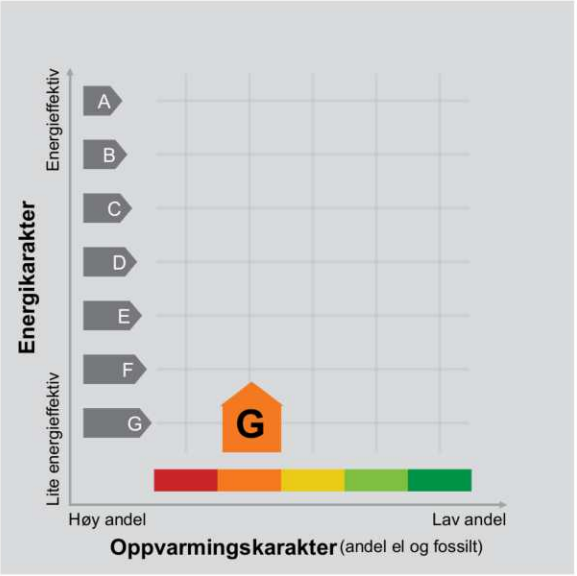
Kjeller



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Vigs gate 20
Postnummer	7500
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185313662
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-214512
Dato	12.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

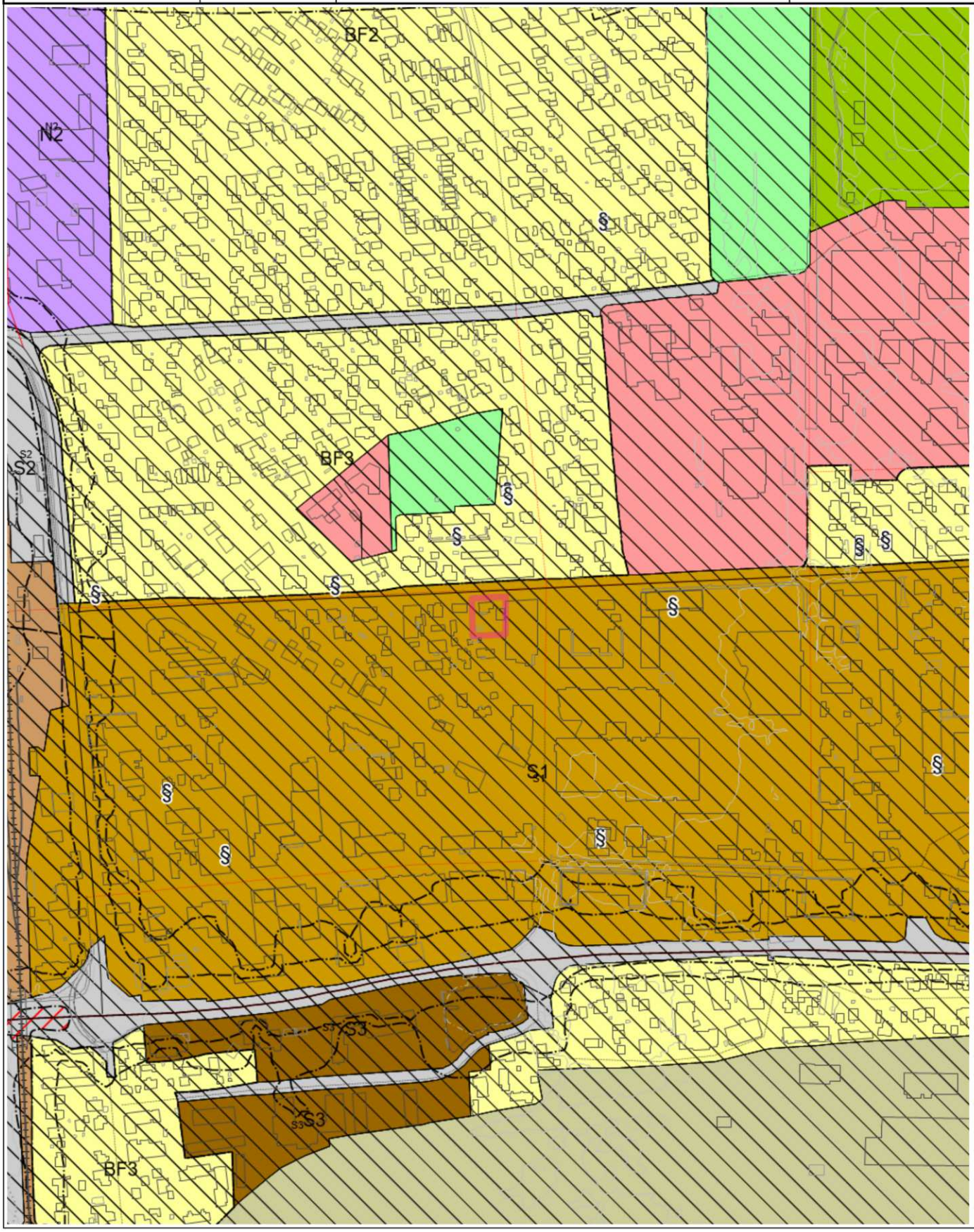
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ole Vigs gate 20 7500 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

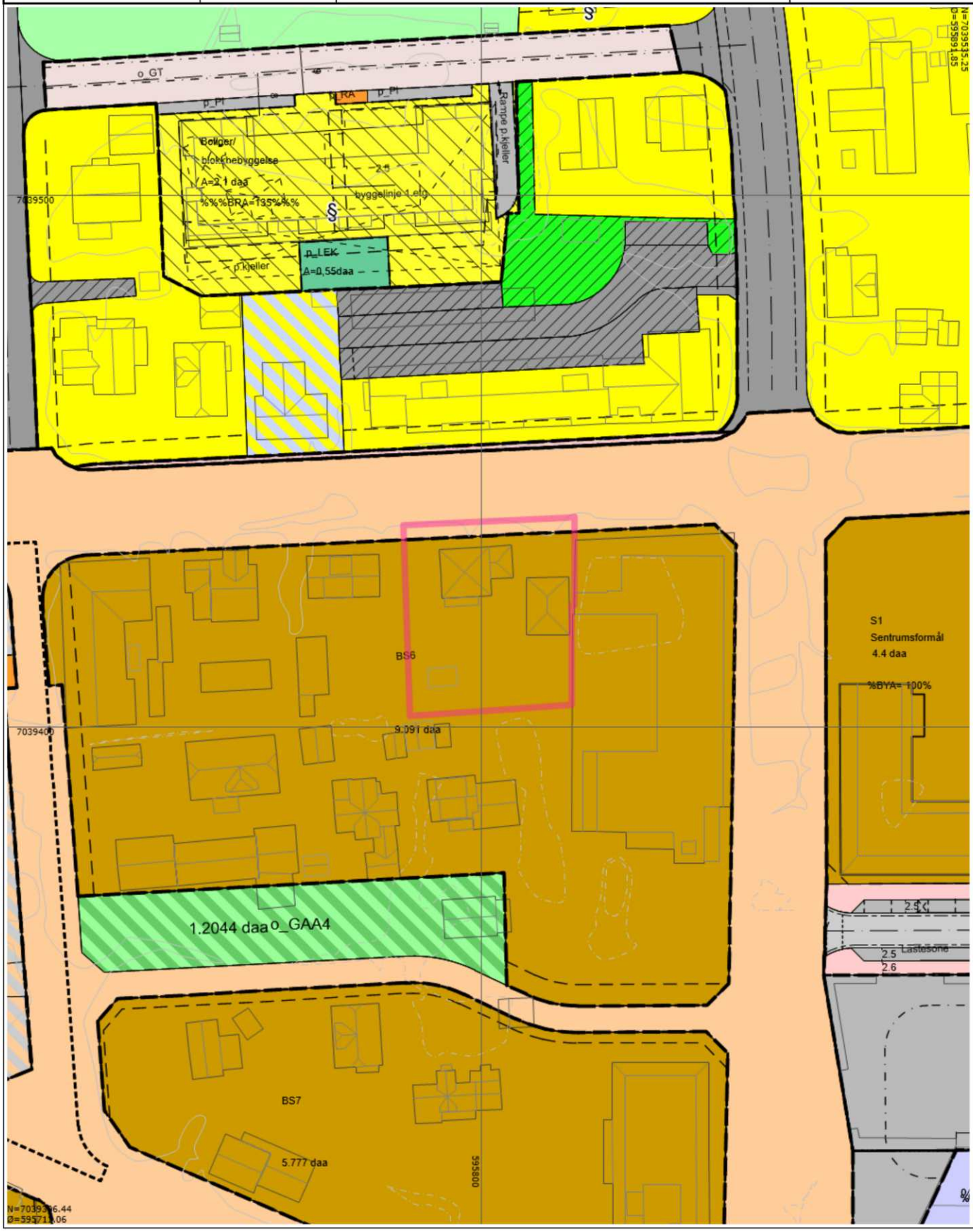
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- TakoverbyggKant
- Jernbane
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- § Dispensasjon fra planregister
- § Dispensasjon fra planregister
- KpOmråde - Gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for støysoner
- Flomfare
- Omforming
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Nåværende
- Forsvaret - Nåværende

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ole Vigs gate 20 7500 STJØRDAL			
Annen info:	Stjørdal sentrum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

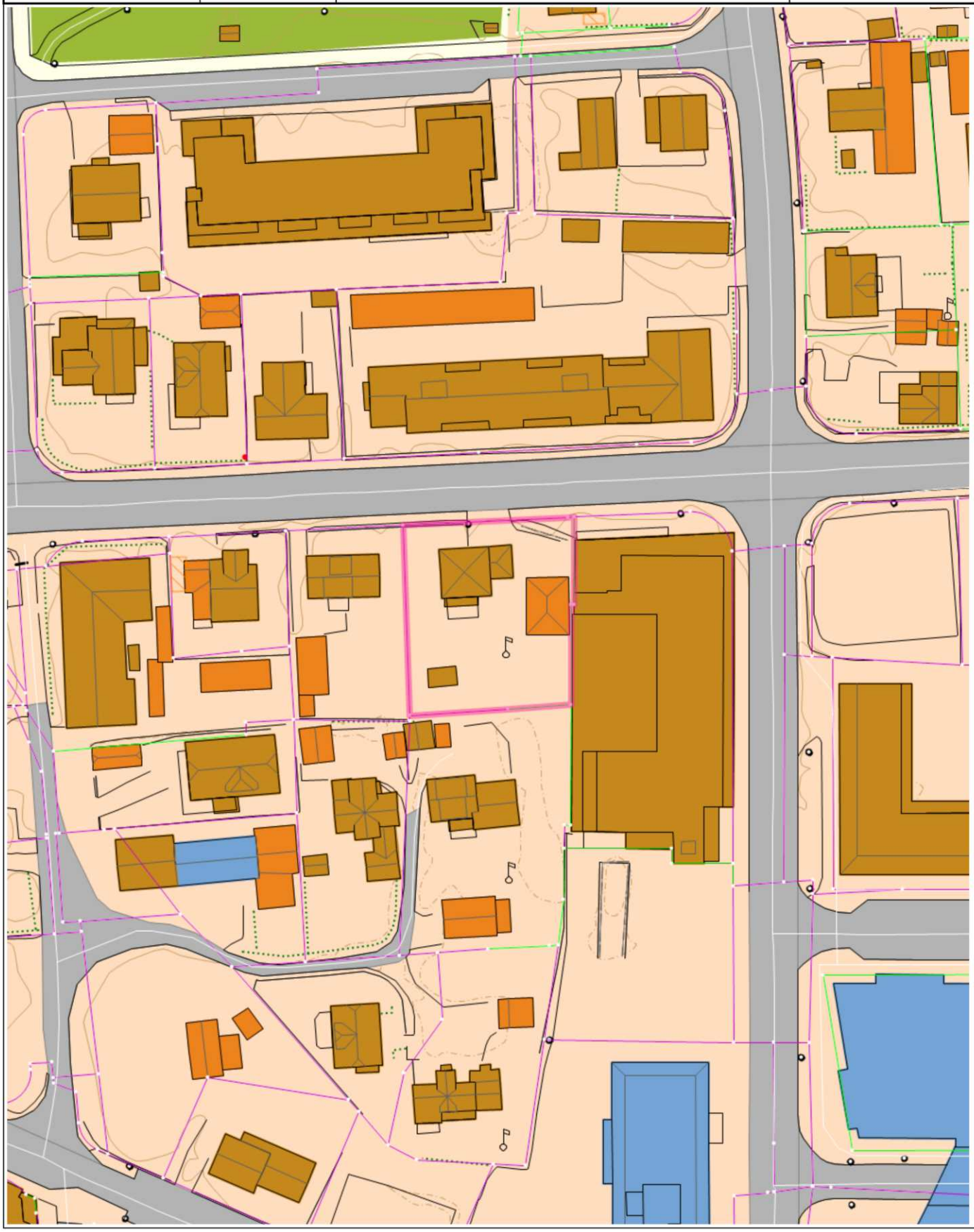
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt under bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Påskrift reguleringsplan
- Påskrift reguleringsplan
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Forretninger
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Renovasjonsanlegg
- Parkeringshus/-anlegg
- Trase for teknisk infrastruktur
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- § Dispensasjon fra planregister
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpInfrastrukturGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg
- Park
- RasterPlaner

Stjørdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ole Vigs gate 20 7500 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Elveg veglenke
- Byggetiltak
- GrensePunkt
- Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
- Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm
- Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
- N50 Fylkesgrense
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Hekk
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Gjerde
- Annet gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendomsteig
- Veg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Park
- Bebygd område
- Annet

Stjørdal kommune

Ledningskart

Eiendom: 99/49
Adresse: Ole Vigs gate 20
Dato: 21.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

STJØRDALSHALSEN BYGNINGSRÅDET
M. nr. 33/1939

99/49

J.-nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i ~~Trondheim~~. Stjørdal.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på matr. nr.

..... aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Opførelse av trehus i 2 etasjer med 1 leilighet, men hvor der er vist mulighet for bortleie av 1 værelse og kjøkken.

Trondheim den 18/8 1939.

ARNE FLAA
ARKITEKT
M. N. A. L.

Byggherre: Einar Prestmo. Anmelder: Arne Flaa

Adresse: Stjørdal Adresse: Gløshaugv. 19, Trondheim.

Ansvarshavende:

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende oplysninger: § 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse ..... m.²

Eldre bebyggelses areal ..... m.²

Nye bygningers areal 75,25 m.²

§ 132, passus 1 c, Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m.², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

§ 132, passus 1 d, Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e, Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3, Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):

§ 132, passus 5, Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekkning av fasaden:

§ 66, passus 3, Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgemis:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 89 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:

Yttervegg av reisverk: 3" tgtg med 2 lag papp og tømmermannspanel utv. og papp og panel med trekk eller planer innvendig. Bjelkebærende vegger enten av 3" tgtg eller 4" bindingsverk med 2 krysslagte panellag på hver side. Utv. kjellervegger utføres som sparebetongvegger 40 cm. tykke.
Mellem trevark og støp isoleres med 2 lag asfaltpapp. Kjellervegg som støter mot jordsmon strykes 2 gangen med Inortol. 30 cm. kulting rundt murene. 15-20 cm. kulting med 6 cm. støp på kjellergulv.

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XI).

Skifertekning med papp og dobbel lekting.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold

Trappens bredde i lyset er 0,95 m.
Inntrinn 22,5 cm.
Optrinn 17,5 "

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

Stuene opvarmes ved en kamin og en peis. Til soverom uten ovn føres kanaler av galv. jernblikk fra murt og pusset kammer for ovn (event. Ego-ovn) bak ildfast dør. Rørtrekk fra bad som vist i snittet. Ifyringsovn på bad gis også varme til hovedsoverom. Avtrekk over tak fra størhus, kjøkken, bad og klosett. Friskluftsinntak i alle rum.

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

Etasjehøyder fremgår av snittet.
Minste forhold mellem lysareal og gulvflate er 1:9.

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

Rum for vask og tørring av klær, matvarer og brensel i kjeller.
Klærum i kott spredt rundt i huset.

§ 109. Klosetter:

1 klosett i 2. etg.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere oplysninger:

8. mars 1971.

Jnr. 697. MS/ir. A 831.

Herr Einar Prestmo,

7500 Stjørdal.

Bygningssjefssak nr. 28/71.

Søknad om godkjenning av fasadeendring mot nord og vest på Haralds Minde, gnr. 99, bnr. 49.

Kommentar:

Endringen innebærer at et vindu på vestveggen sløyfes. Videre at verandaen mot nord taes bort, og at stuevinduet på samme vegg får en noe annen utforming enn før.

Vedtak:

De omsøkte endringer godkjennes.

Byggegebyrer bes innbetalt. Regning vedligger.

Per Tagseth.

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 24. januar 1980.
Boks 128
Telefon 94 211

Vår referanse: Jnr. 209. GJK/eb. A 503.1.F.

Tidl. referanse:

Saksbehandler: Kjeldstad.

Einar Prestmo,
Kongens gate 20,
7500 Stjørdal.

Bygningssjefsak nr.: 18/80.

BRUKSTILLATELSE. Tilbygg.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen:

Haralds minde, gnr. 99, bnr. 49.

Byggearbeidet ble påbegynt:

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig kledning rundt inngangsparti.uferdig.
2. Montering av takrenner.
3. Montering av WC.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: 1.1.1981.

Spesielle vilkår:

Når alle arbeider er fullført, bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli utstedt.

Per Tagseth

STJØRDAL KOMMUNE
Etat kultur, næring og plan

Veidekke ASA
Sluppenveien 11

7435 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	GJK/01/02726-002/GE 099/0049 Bes oppgitt ved henvendelse.	21.08.01

TILLATELSE TIL TILTAK - OLE VIGSGT 20 - NYBYGG GARASJE - ARNE PRESTMO

Saken er behandlet som saksnr. 0536/01 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite plan- og næring.

Saksopplysninger:
Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt den 01.08.2001.

Gjelder: Nybygg. Garasje, bod.
Byggested: Ole Vigs gt 20, 7500 stjørdal
Tiltakshaver: Arne Prestmo

Søknaden omfatter oppføring av ny garasje/bod til erstatning for eksisterende garasje/bod som ble revet i forbindelse med byggearbeider på naboeiendommen Stokkmovegen 7, Norhallen. Garasjen/bod skal ha tilnærmet samme plassering som tidligere garasje, ca.0.5 m fra tomtegrense mot øst og ca. 7 m fra fortauskant/gjerdelinje mot nord.
Det er ikke innkommet merknad til nabovarsel.

Ansvarsoppgave:

Ansvarlig foretak/Faglig leder/Ansvarsrett	Ansvarsområder	Foretaks-godkjenning		Foretaksnr.	Kontrollplan/-form	
		S(godkj.nr.)	L		Egenktr	Sidem.ktr
Veidekke ASA	SØK 040.1	1997000077			X	
Veidekke ASA	PRO/KPR. 109.1	1997000077			X	
Veidekke ASA	UTF/KUT. 210.1	1997000077			X	

Det er vedlagt kontrollplaner for prosjektering og utførelse og kontrollerklæring for prosjektering.

Vedtak:
Del I; byggesaken:
Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95a og SAK § 12, 14 og 15, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje/bod som omsøkt.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

De foreliggende kontrollplaner godkjennes. Arbeidene skal kontrolleres av de kontrollansvarlige, og det skal finnes utkvittert kontrollplan/sjekklister på byggeplassen som skal være i samsvar med byggeprosessen etter hvert som bygget oppføres. Når tiltaket er ferdig, skal det foretas sluttkontroll. Finnes tiltaket utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest, jfr. Pbl. § 99. **Bygget må ikke tas i bruk før ferdigattest fra kommunen foreligger.**

Del II, godkjenning av foretak:
I medhold av Plan- og bygningslovens § 98, jfr. § 98a og § 16 i Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35, fattes det følgende vedtak:

Det innvilges ansvarsrett i henhold til ansvarsoppgaven i saksopplysningene og under henvisning til sentral foretaksgodkjenning for foretakene:

- Veidekke ASA

Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak og tilsyn.

Klage:
Dette vedtaket kan påklages etter Plan- og bygningslovens § 15. Klagefristen er 3 uker fra De har mottatt dette brevet. Eventuell klage rettes til Stjørdal kommune og sendes etat Kultur Næring og Plan v/Arealavdelingen. Forøvrig vises det til Forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen Arealavdelingen

Steinar Risberg
Overing.

Gunnar Jarle Kjeldstad
avd. ingeniør

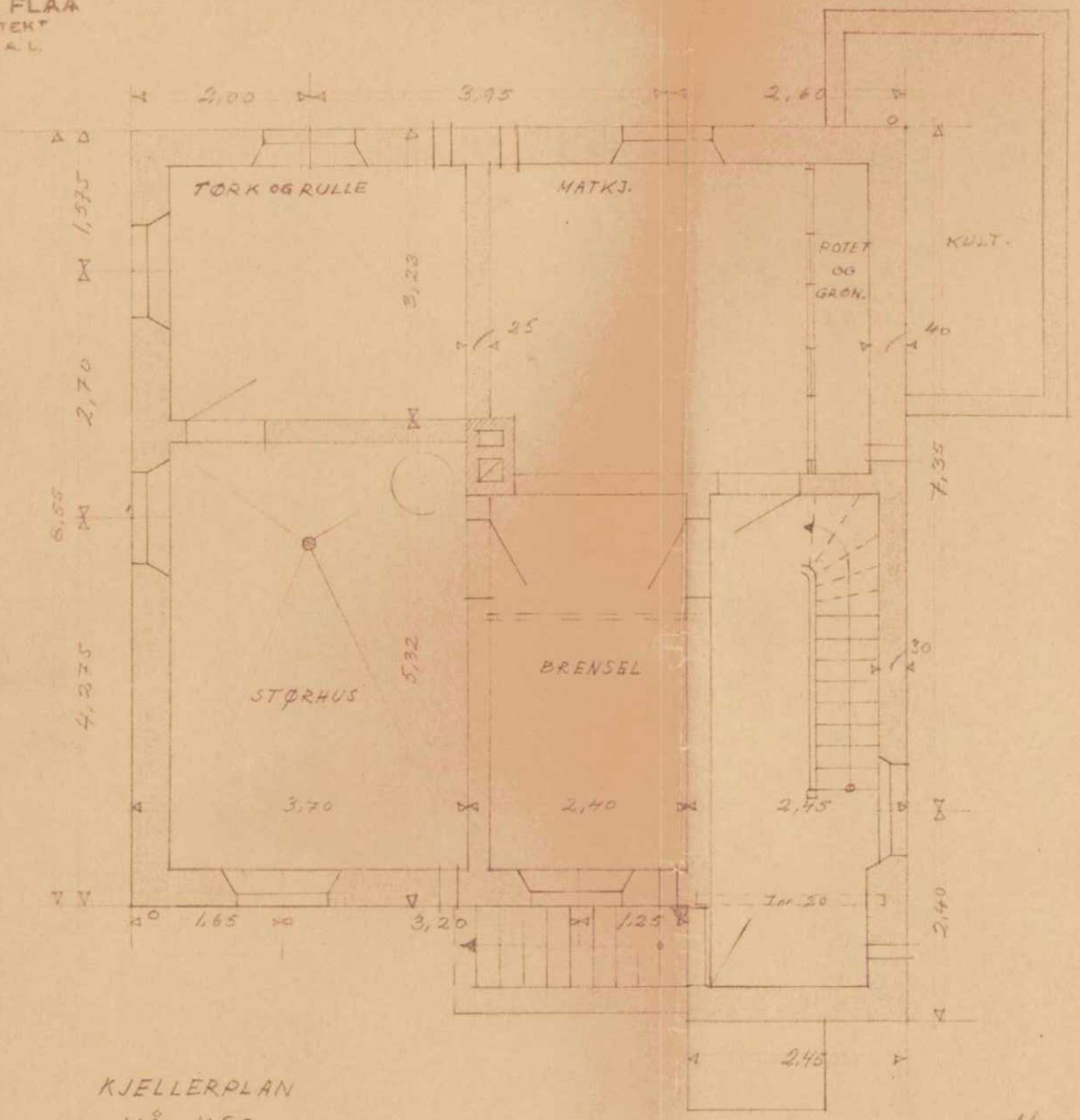
Saksbehandler: Gunnar Jarle Kjeldstad Tlf.: 74 83 39 05

Vedlegg:
Søknad om ansvarsrett og kontrollplaner

Kopi:
Arne Prestmo Ole Vigs gt 20, 7500 STJØRDAL
Etat Teknisk Drift FDV-kommunalteknikk v/Fossen, her.

ARNE FLAA
ARKITEKT
M.N.A.L.

BLAD 1.
Fm. 124.

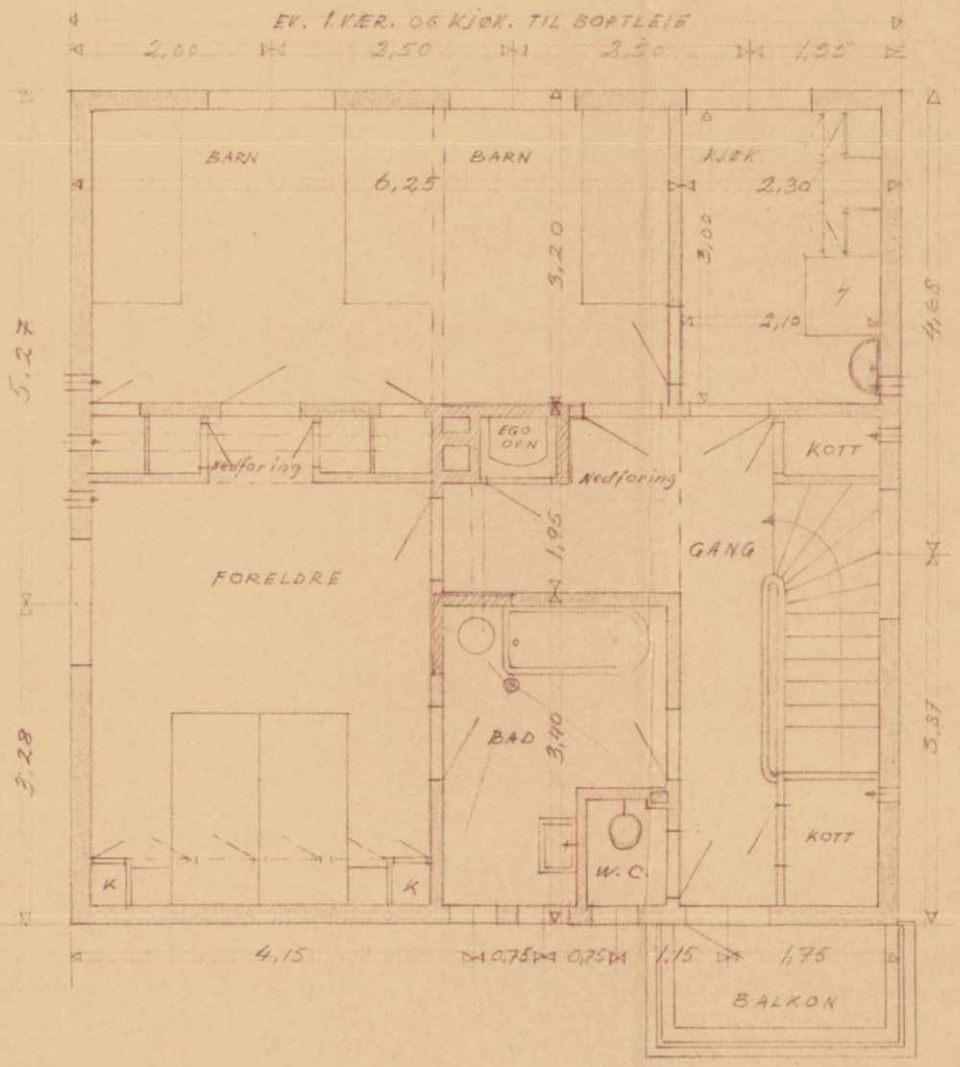


KJELLERPLAN
MÅL 1:50.

Hus for Einar Prestmo.
Trondheim 11/8-34
Arne Flaa
arkt. M.N.A.L.

STJØRDALSHALSEN
BYGNINGSRÅDET
Nr. 55/1939

BLAD 3.

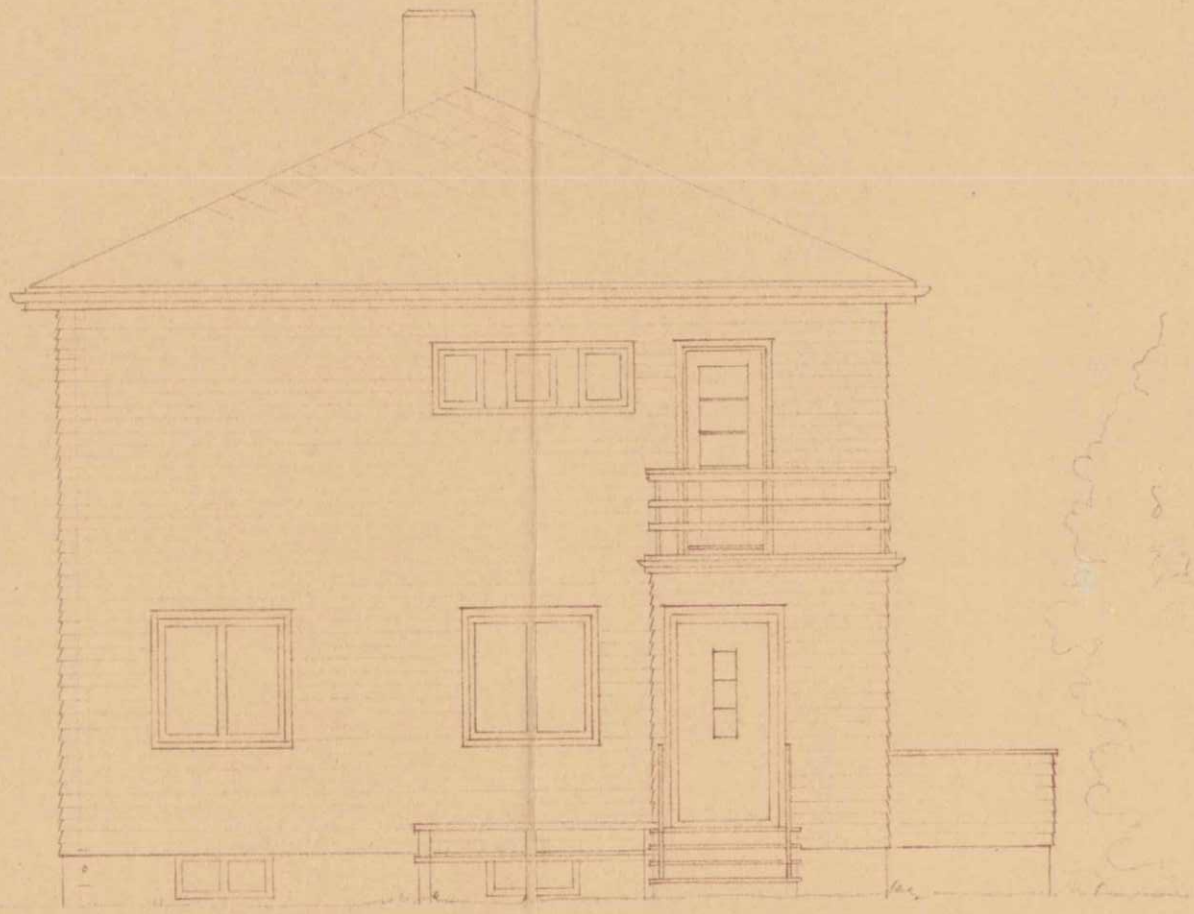


2. ETASJE
MÅL 1:50

Hus for Einar Prestmo
Tegning 11/8 -39
[illegible]
arkf. [illegible] A. L.

STJØRDALSHALSEN
BYGNINGSRÅDET

BLAD 4



FASADE MOT ØST

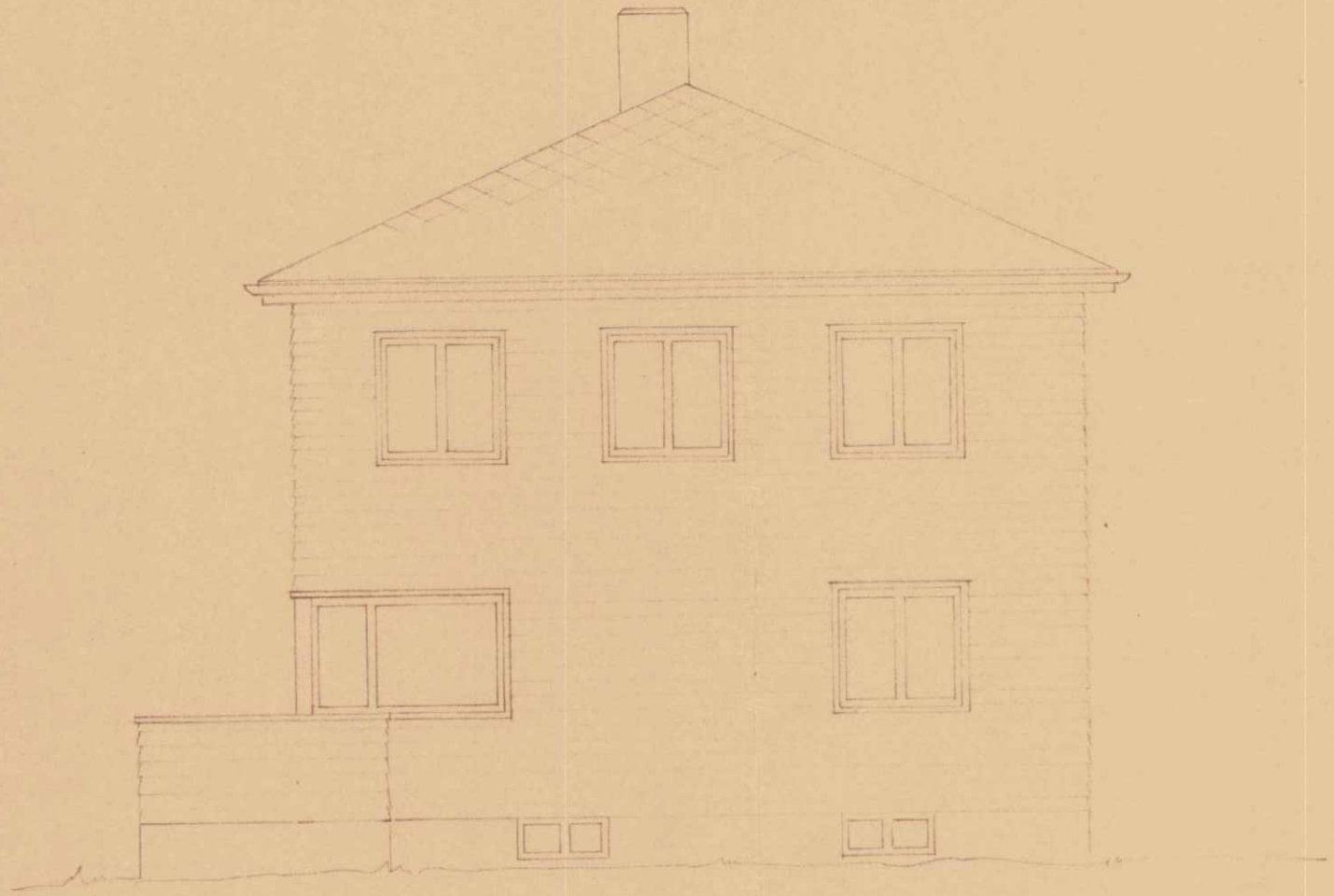
MÅL 1:50

Hus for Einar Prestmo

11/8 -39

STJØRDALSHALSEN
BYGNINGSRÅDET

ARNE FLAA
ARKITEKT
M.N.A.L



FASADE MOT VEST
MÅL 1:50

Hus for Einar Hvedino
To... 11/8-39
...
m.f.u.n.s.a.k.

STJØRDALSHALSEN
BYGNINGSRÅDET

ARNE FLAA
ARKITEKT
M.N.A.L.

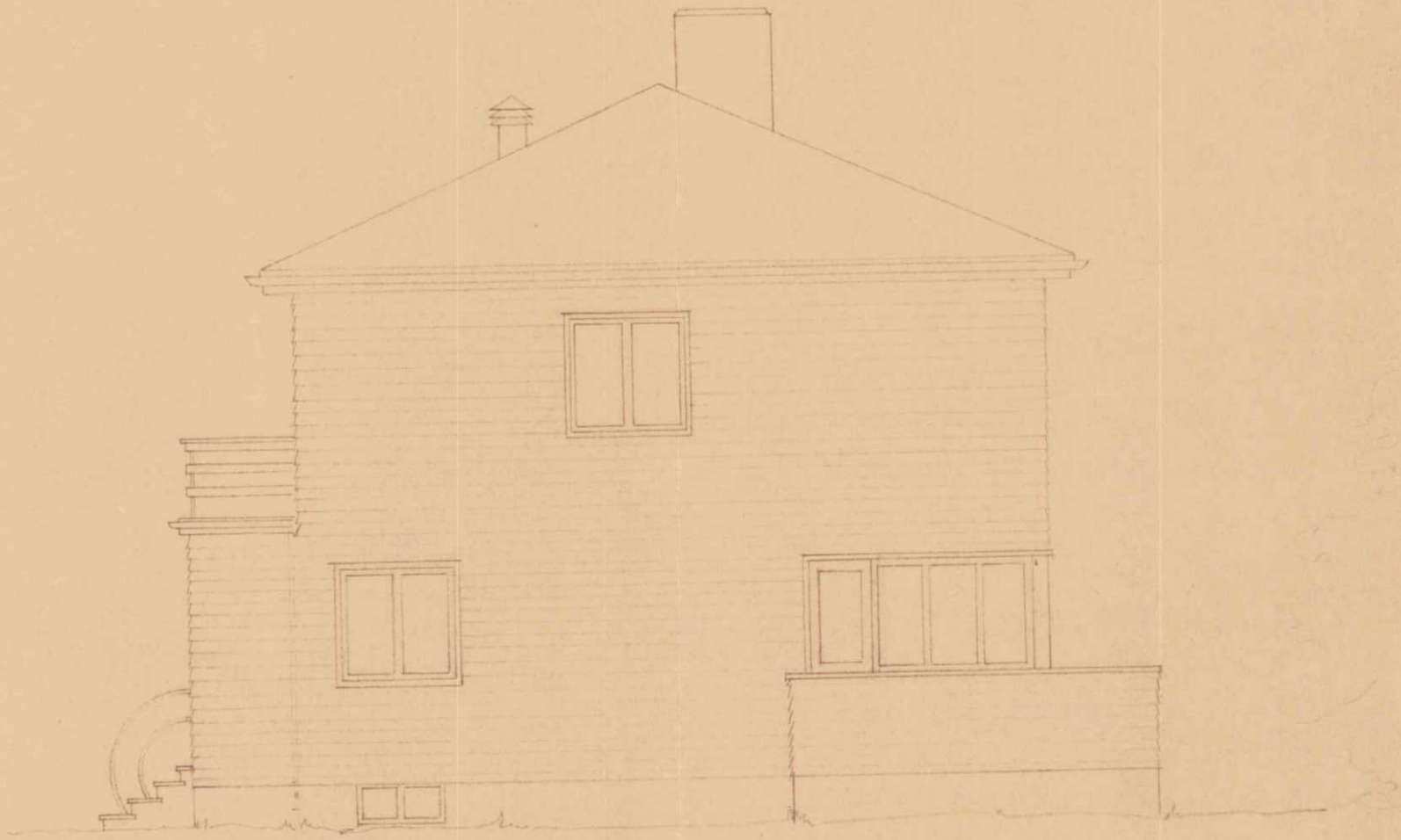


FASADE MOT SYD
MÅL 1:50

Hus for Einar Frøstrup.
Tegnet 11/8 – 39
Carl Strøm
arkitekt m.n.a.l.

STJØRDALSHALSEN
BYGNINGSRÅDET

BLAD 7.

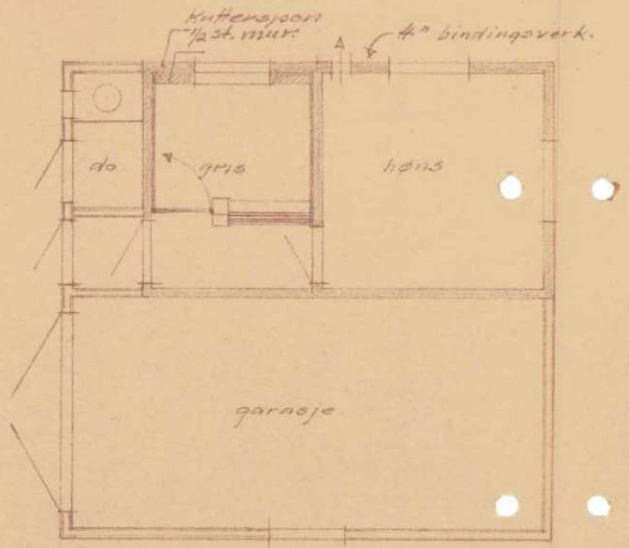


FASADE MOT NORD
MÅL 1:50

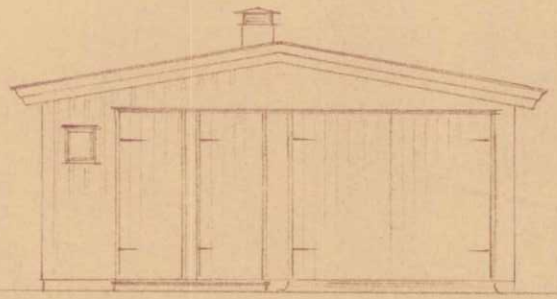
Hus for Einar Prestmo.
Tegnet 11/8 – 39
[illegible]
[illegible]

STJØRDALSHALSEN
BYGNINGSRÅDET

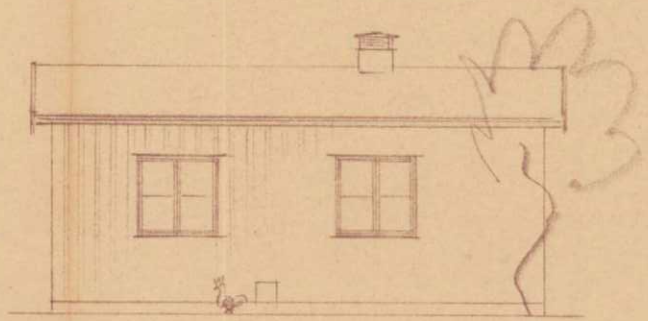
Blad 9.



Plan.
Mål. 1:50.



Mot øst

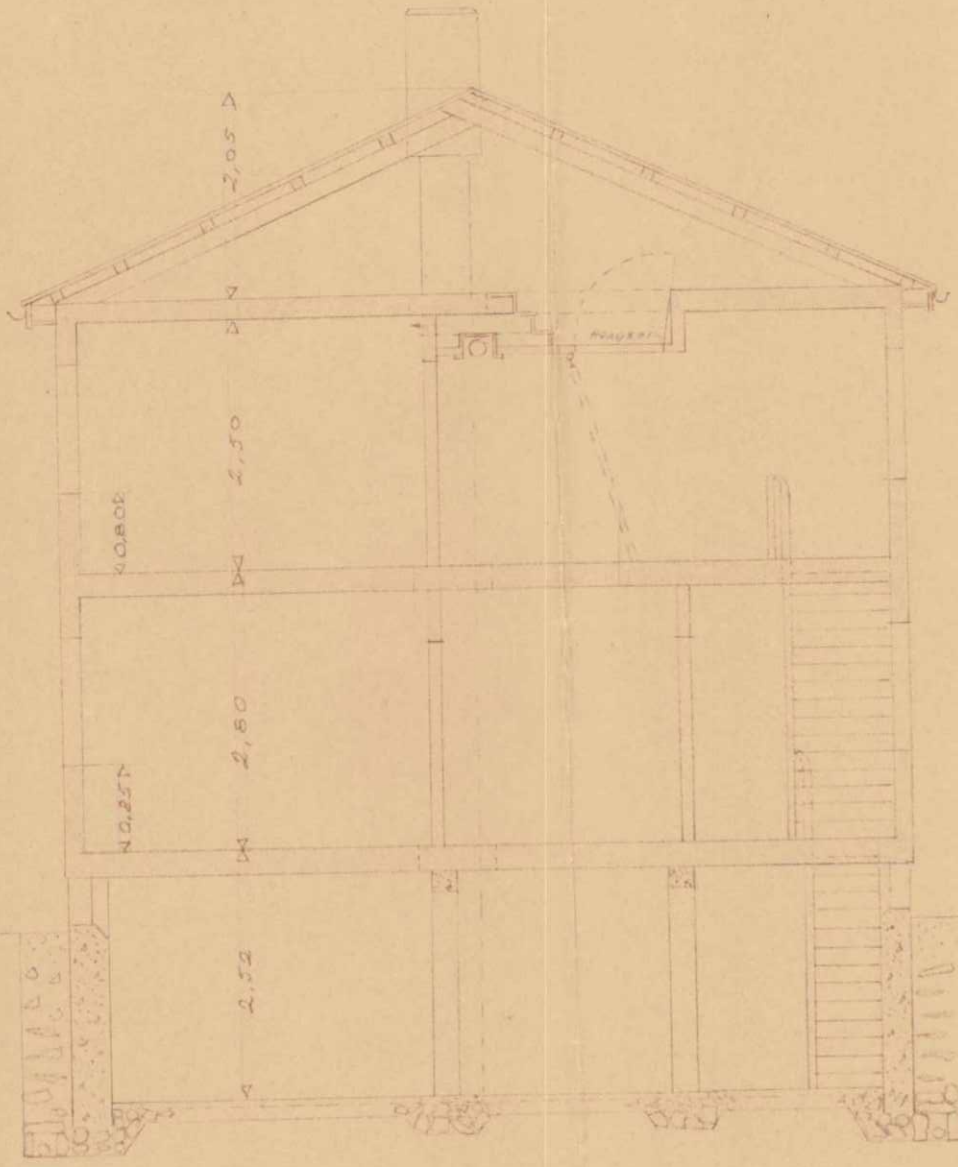


Mot syd.

Tilbygg for Einar Trestrup.
Tegnet 15/2-36
Einar Flaa
o.s.f. Ov. m. a. L.

STJØRDALSHALSEN
BYGNINGSRÅDET

BLAD 8.



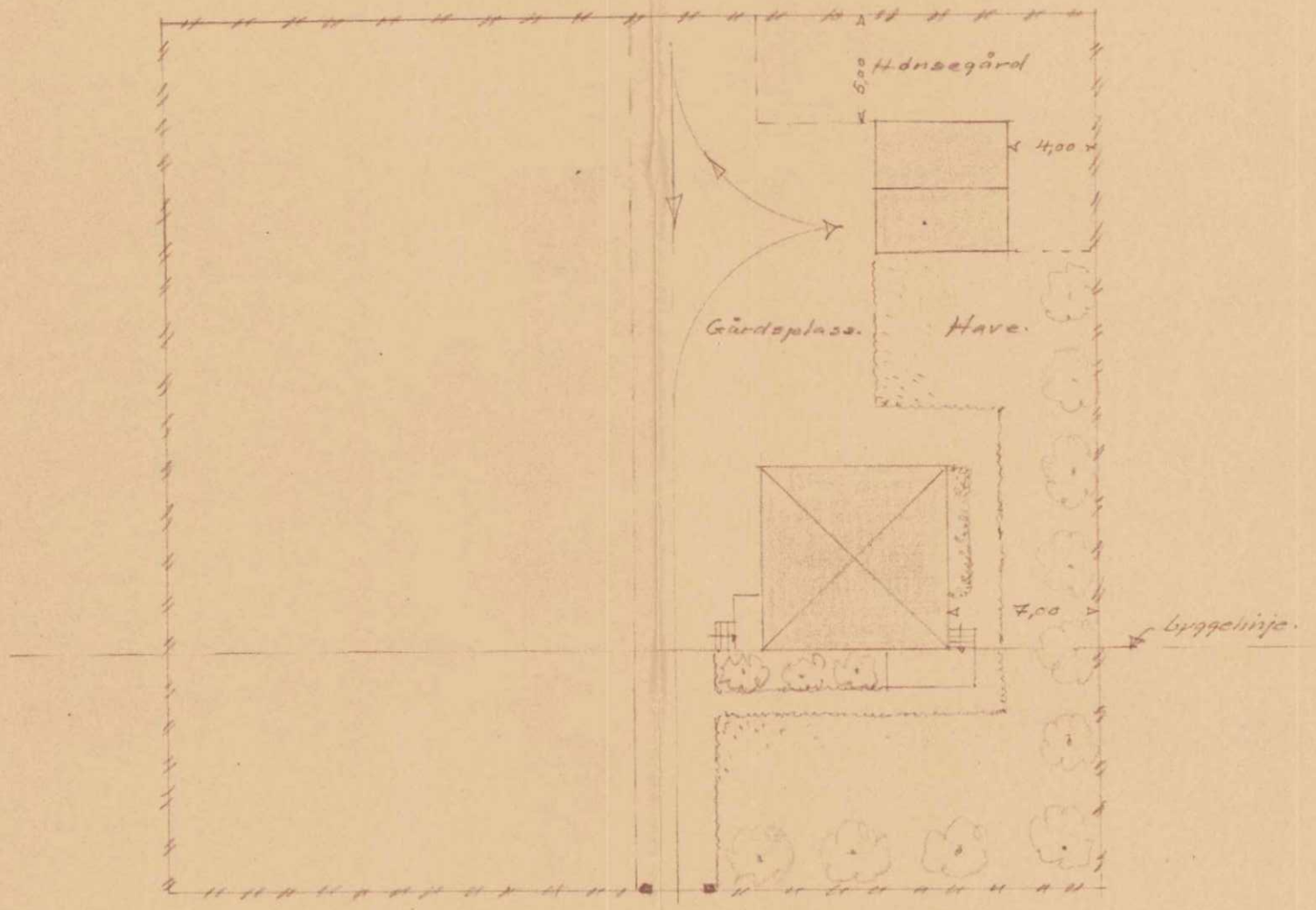
SNITT MÅL 1:50

Hus for Einar Preetmo.

STJØRDALSHALSEN
BYGNINGSRÅDET

11/8 - 39

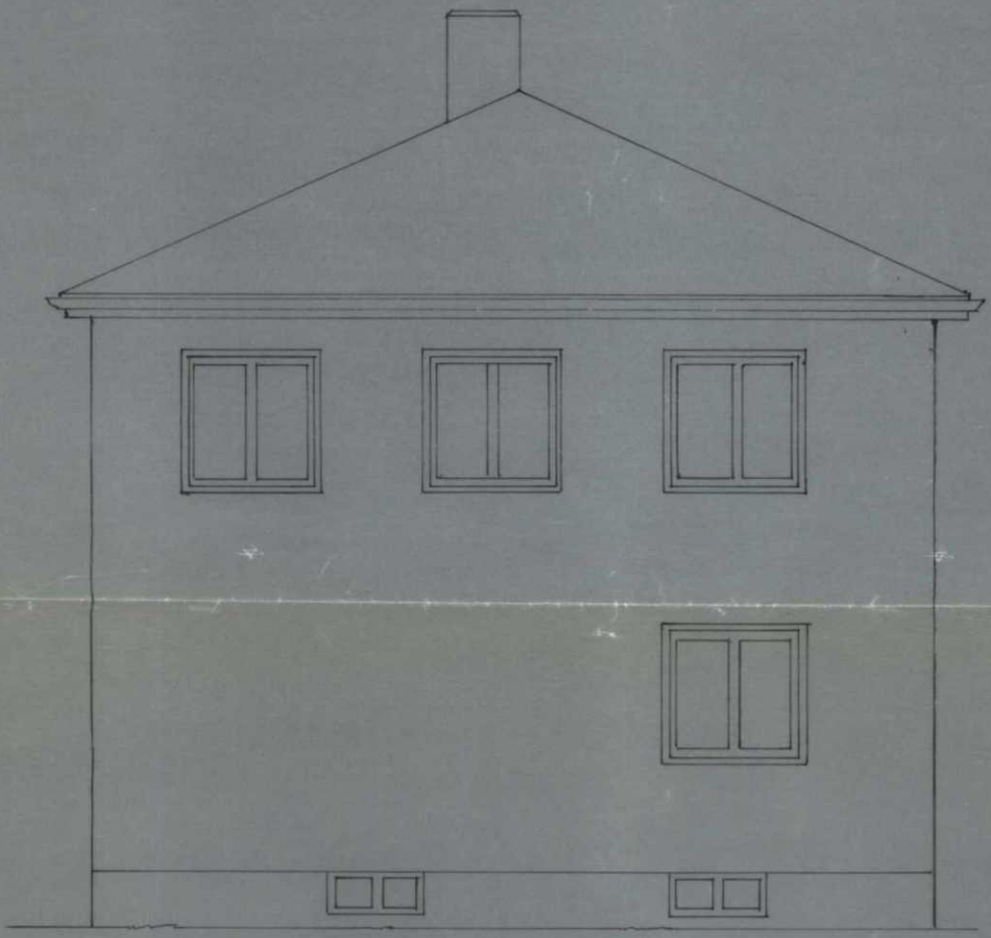
ARNE FLAA
ARKITEKT
M. N. A. L.



Situasjonsplan uten nøyaktige mål.
Mål. ca. 1:200

Hus for Einar Prestmo.
Tegnet 17/8 – 39
Arne Flaa
arkf. m. n. a. l.

STJØRDALSHALSEN
BYGNINGSRÅDET



FASADE MOT VEST

Einar Poesimo
Kongsvegate 20 Hjørdal

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
			1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

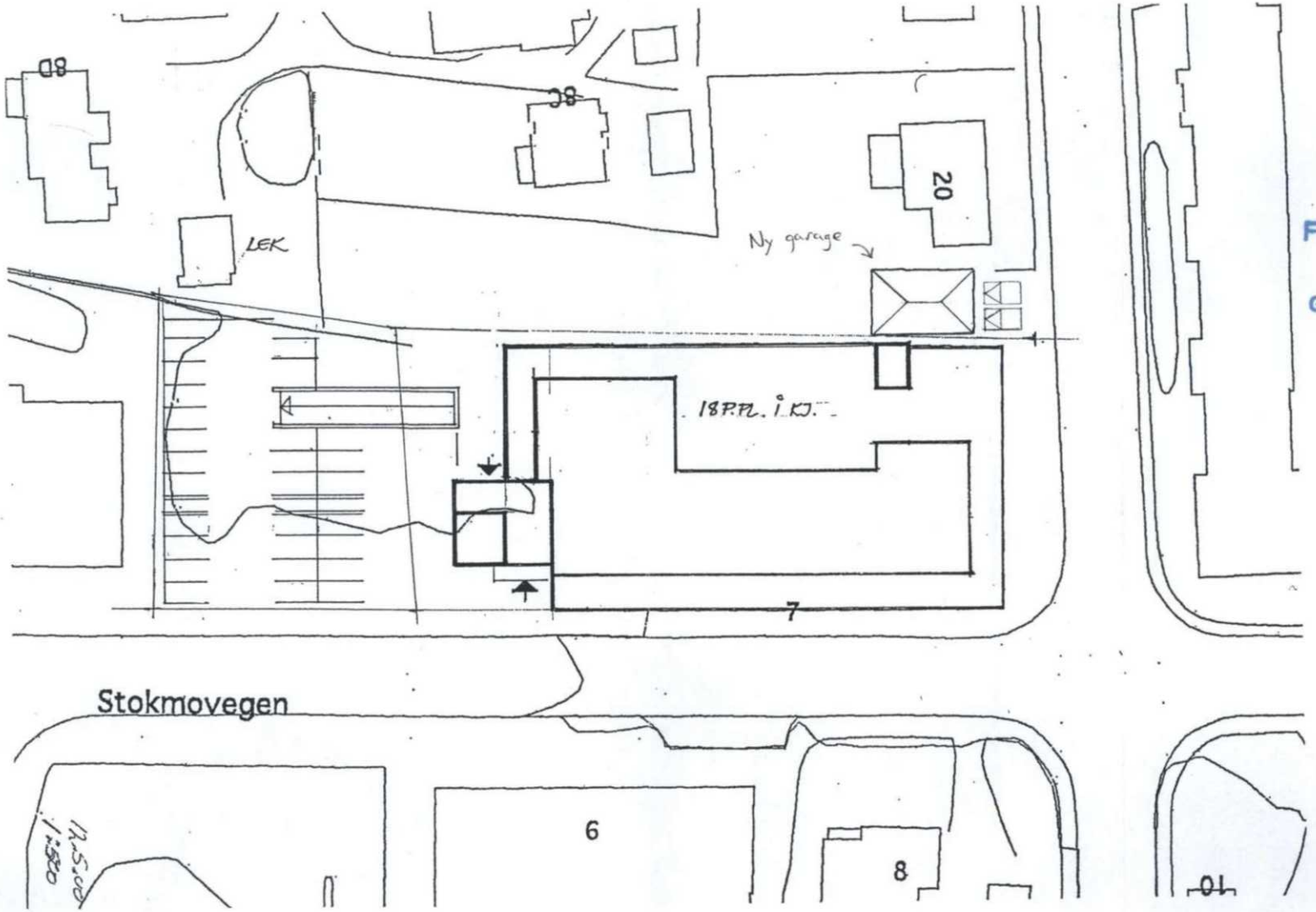


FASADE MOT NORD

Einar Pedersen
Kongens gate 20, Skjødal

Thorolf Gregersen A.S. 2000. M.S. 3-68.

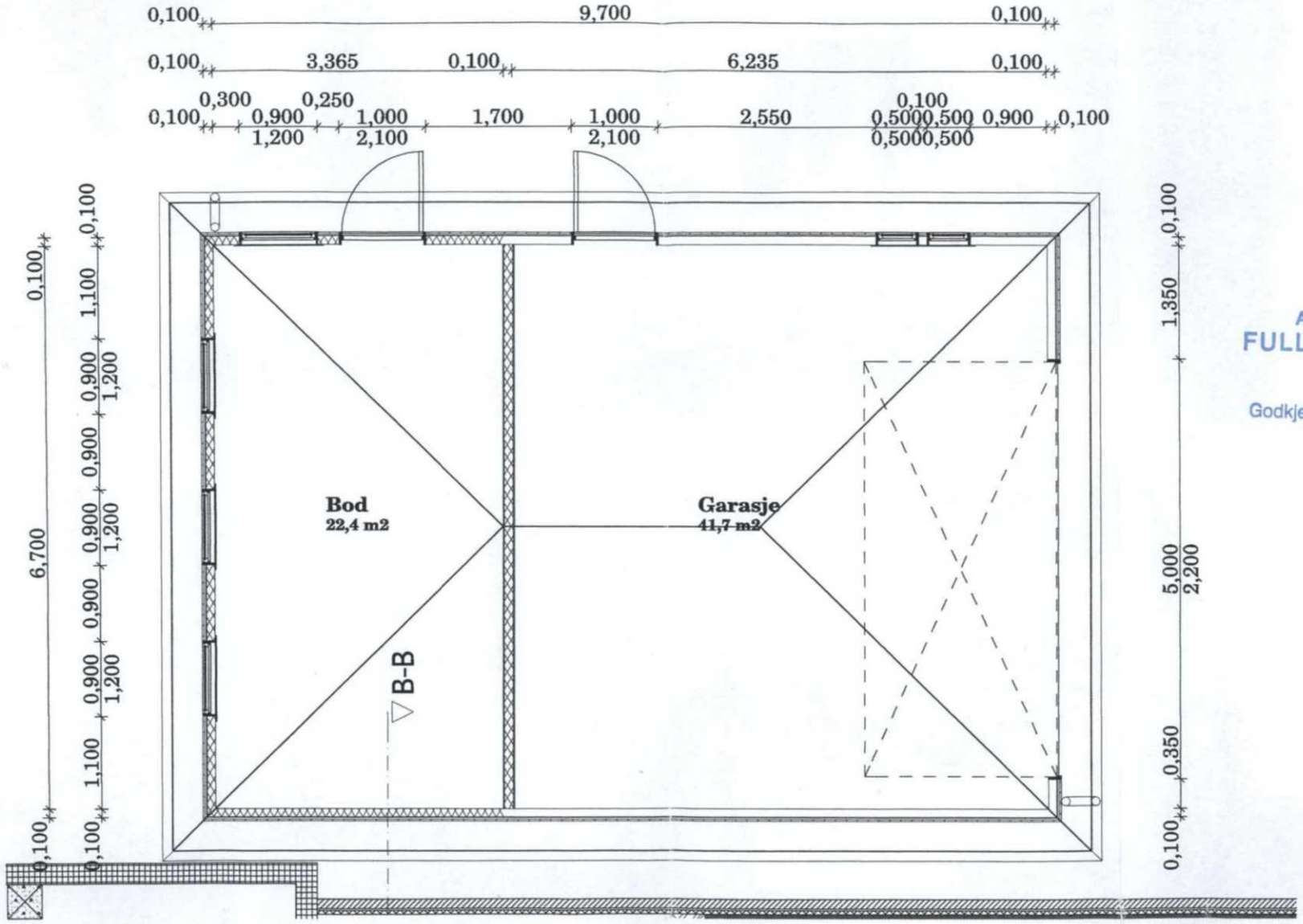
C-1



Avd.sjef areal
FULLMAKTSSAK
NR. 536/01
Godkjent med forbehold

NORDHALLEN - STJØRDAL SENTRUM SITUASJONSPLAN	Sign. Dato. 24.05.00 Mål. 1:500
ARKIDÉCO AS Innherredsv.59A, 7100 Stjørdal-Tlf:74834500 Fax:74834455.	200028-01

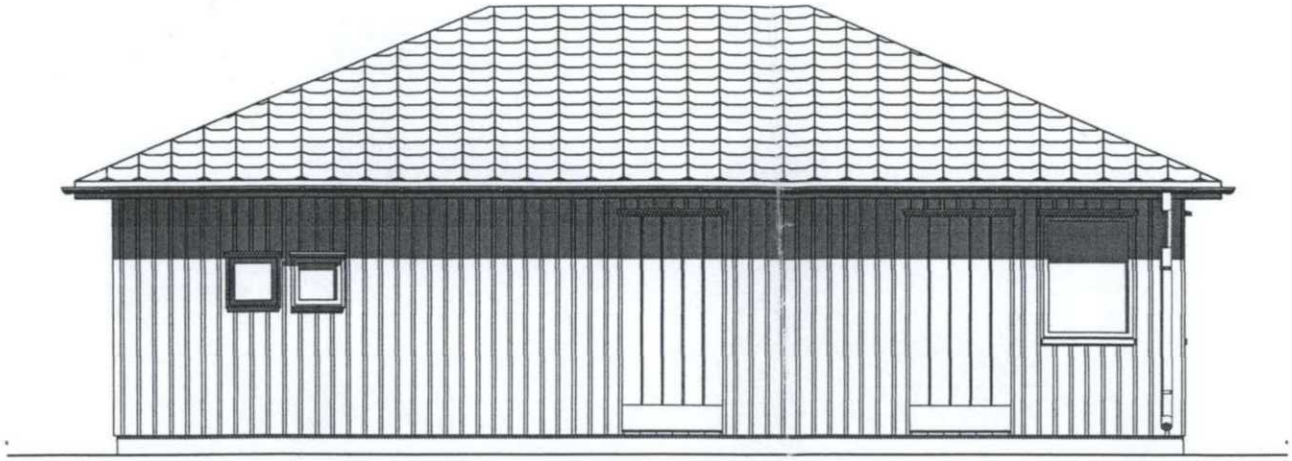
D-1



PLAN

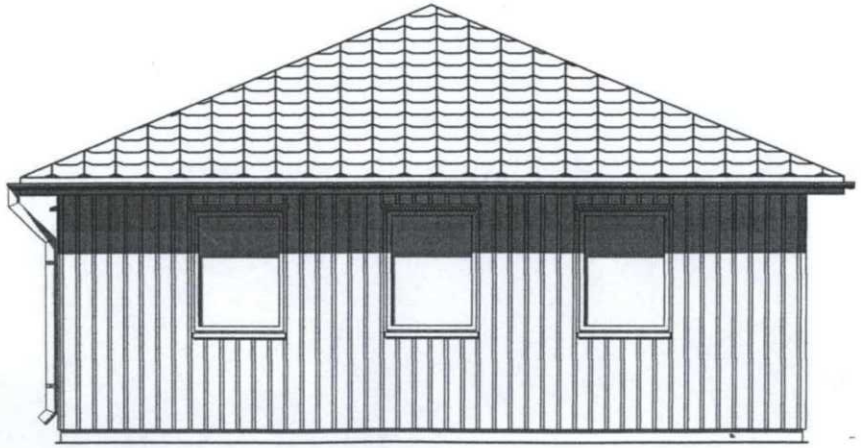
Avd.sjef areal
FULLMAKTSSAK
NR. 536/01
Godkjent med forbehold

Arne Prestmo. Garasje **PLAN**	sign J. G. Minde	dato 28.11.00
	mål. **1 : 50**	
Arkidéco as sivilarkitekter mnal mpa Innherredsveien 57B 7500 Stjørdal, Telefon: 74 83 45 00, Fax: 74 83 44 55, E-mail: arkideco@online.no	tegn.nr **2000 28.02**	

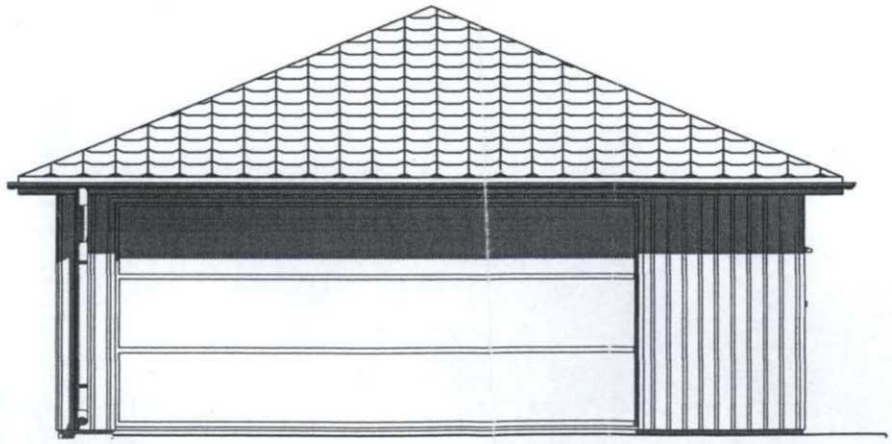


FASADE MOT VEST

Avd.sjef areal
FULLMAKTSSAK
NR. 536/01
Godkjent med forbehold

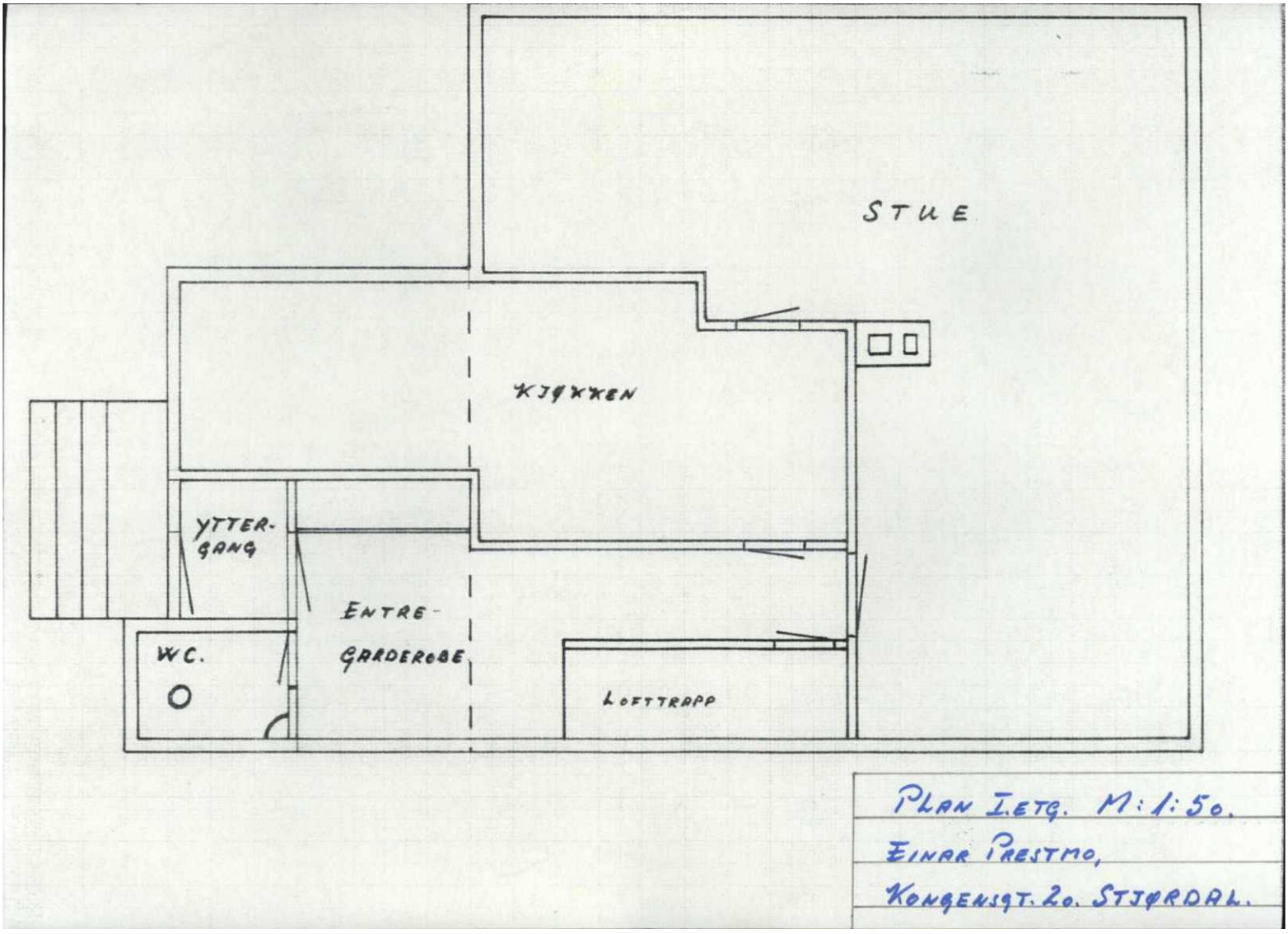


FASADE MOT SØR

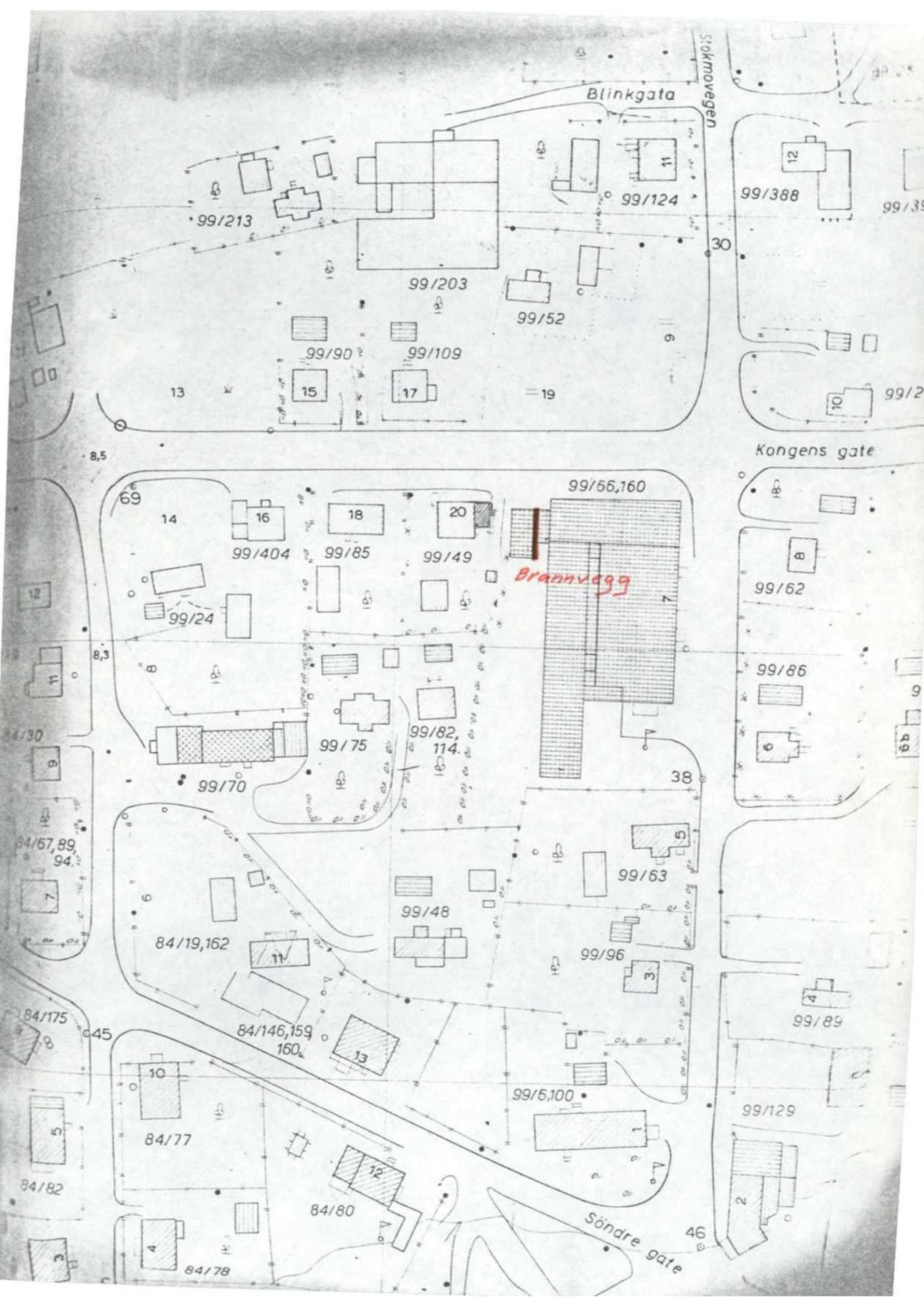


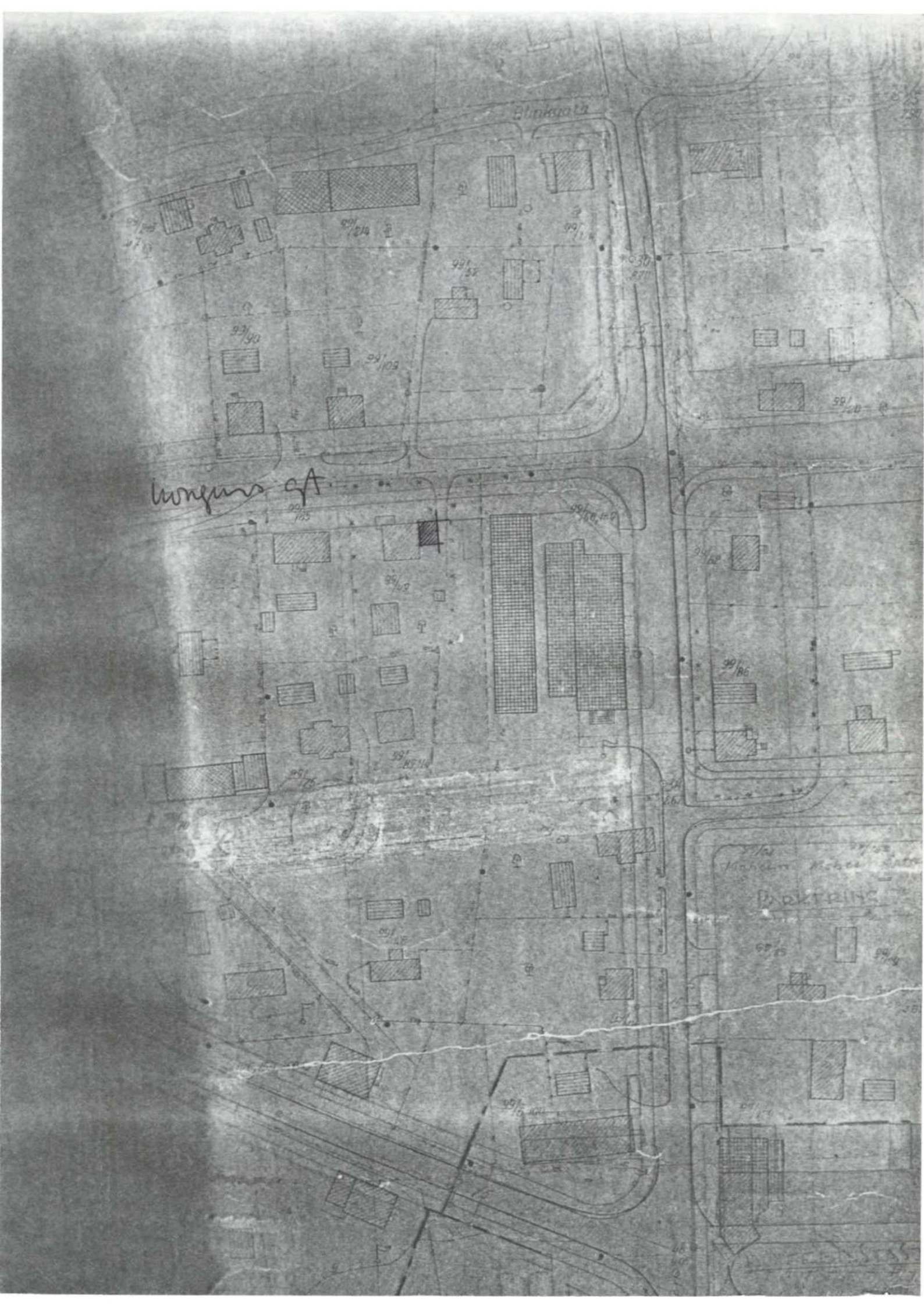
FASADE MOT NORD

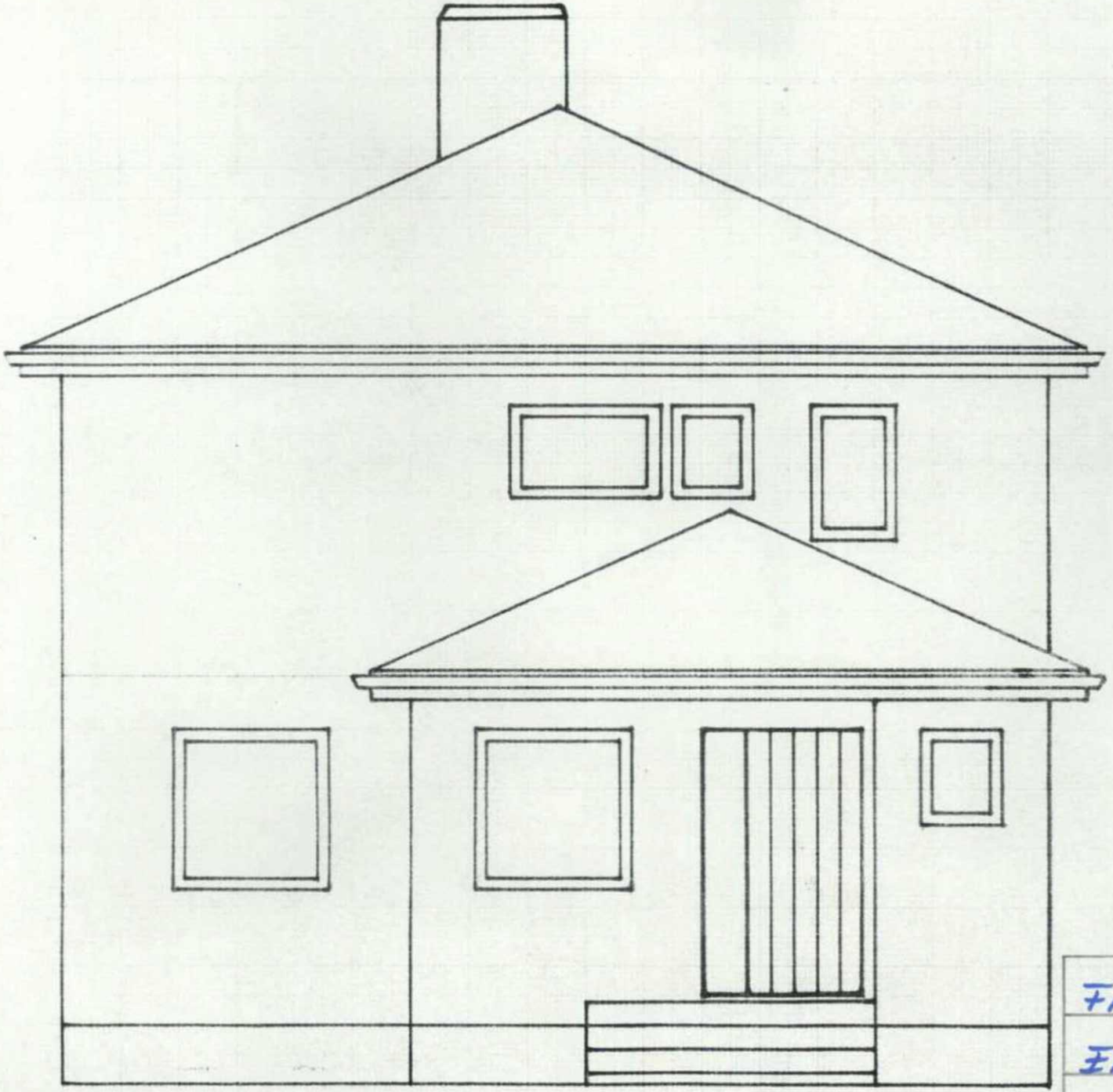
Arne Prestmo. Garasje **FASADER**	sign J. G. Minde	dato 28.11.00
	mål. **1 : 50**	
Arkidéco as sivilarkitekter mnal aps Innherredsveien 57B 7500 Stjørdal, Telefon: 74 83 45 00, Fax: 74 83 44 55, E-mail: arkideco@online.no	tegn.nr **2000 28. 3**	



PLAN I. ETG. M: 1:50.
EINAR PRESTMO,
KONGENSGT. 20. STJØRDAL.


Blinkgata
Strømsvegen
Kongens gate
Søndre gate
Brannvegg
99/213
99/124
99/388
99/203
99/52
99/90
99/109
99/66,160
99/404
99/85
99/49
99/24
99/62
99/86
99/75
99/82, 114.
99/70
99/63
99/48
99/96
99/89
99/6,100
99/129
84/19,162
84/146,159, 160
84/77
84/80
84/78
84/82
84/175
84/30
84/67, 89, 94.
30
38
45
46
69
14
13
19
8,5
8,3


Blinkgata
Longums gt
Parkering



FASADE: ØST. M: 1:50.

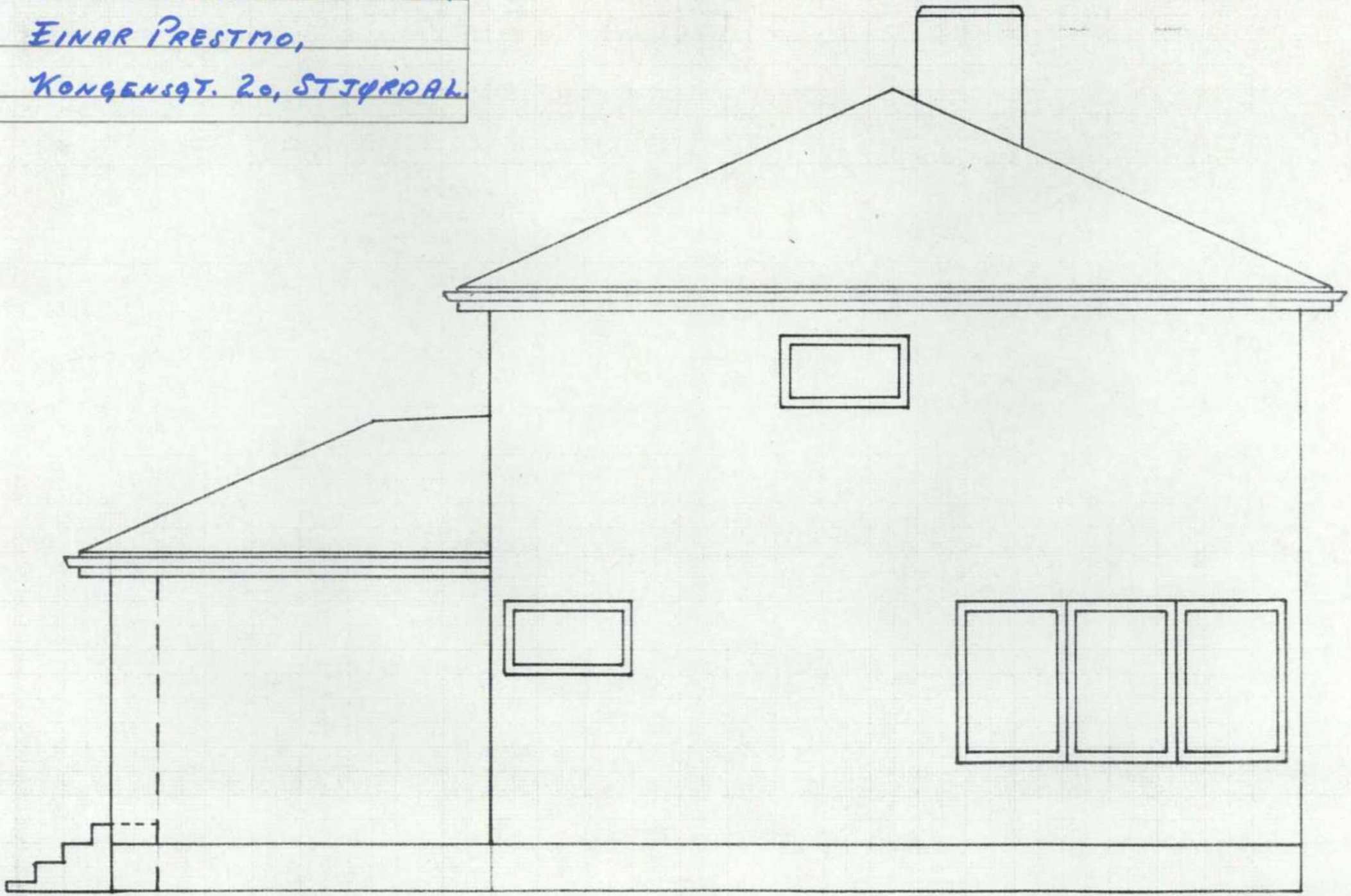
EINAR PRESTMO,

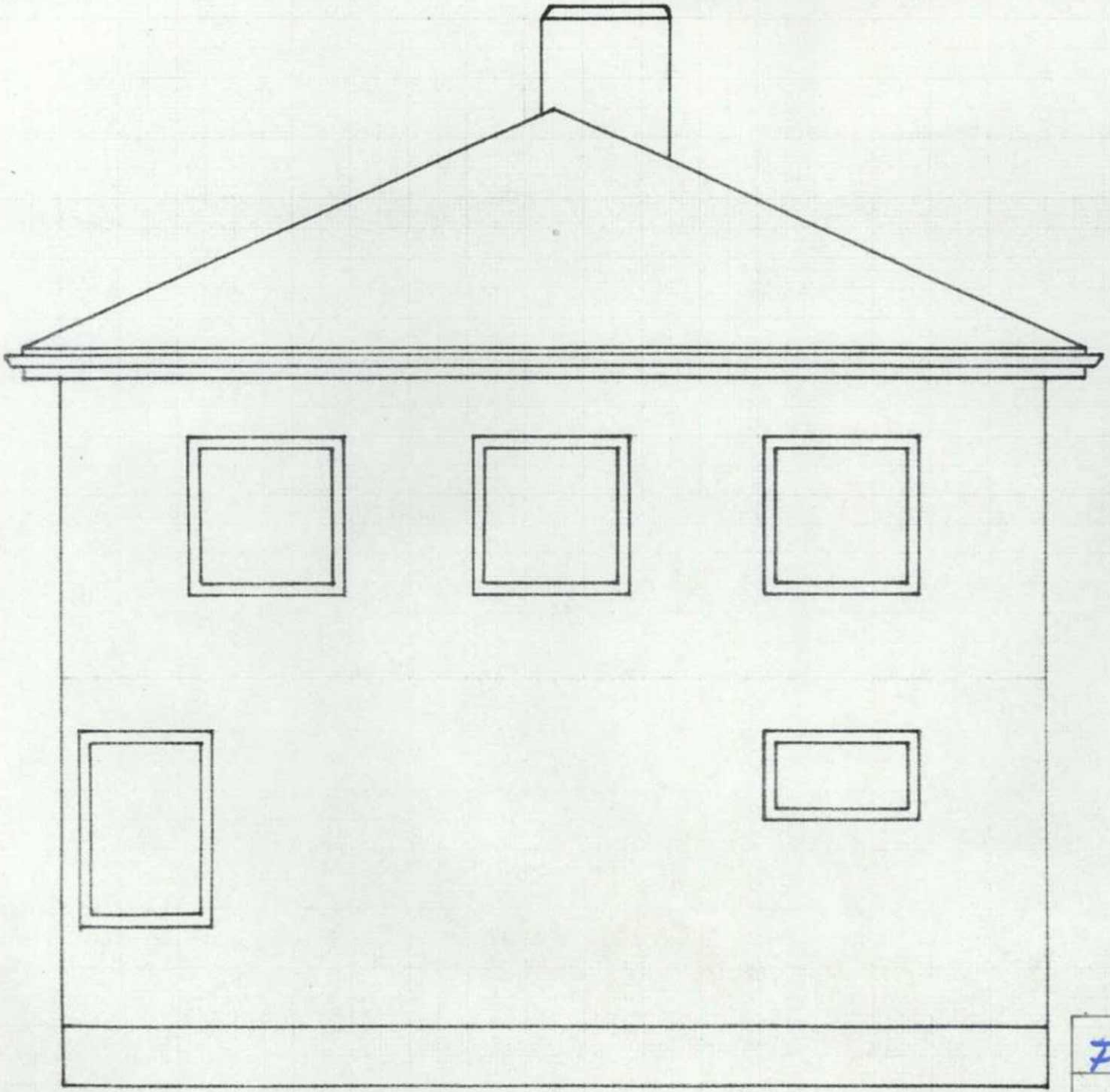
KONGENSGT. 20, STJØRDAL.

FASADE: NORD. M: 1:50.

EINAR PRESTMO,

KONGENSGT. 20, STJØRDAL.





FASADE: VEST M: 1:50.

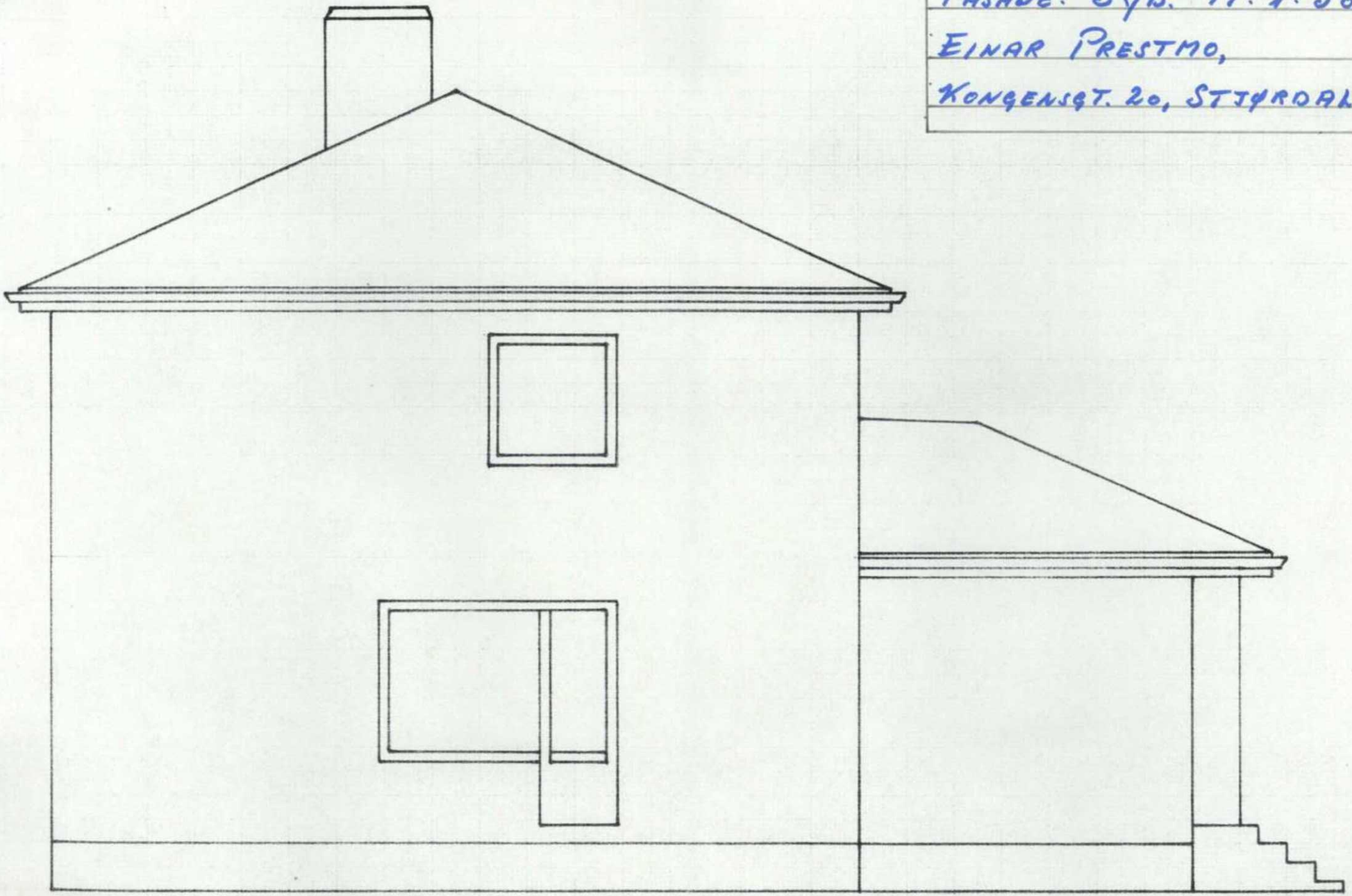
EINAR PRESTMO,

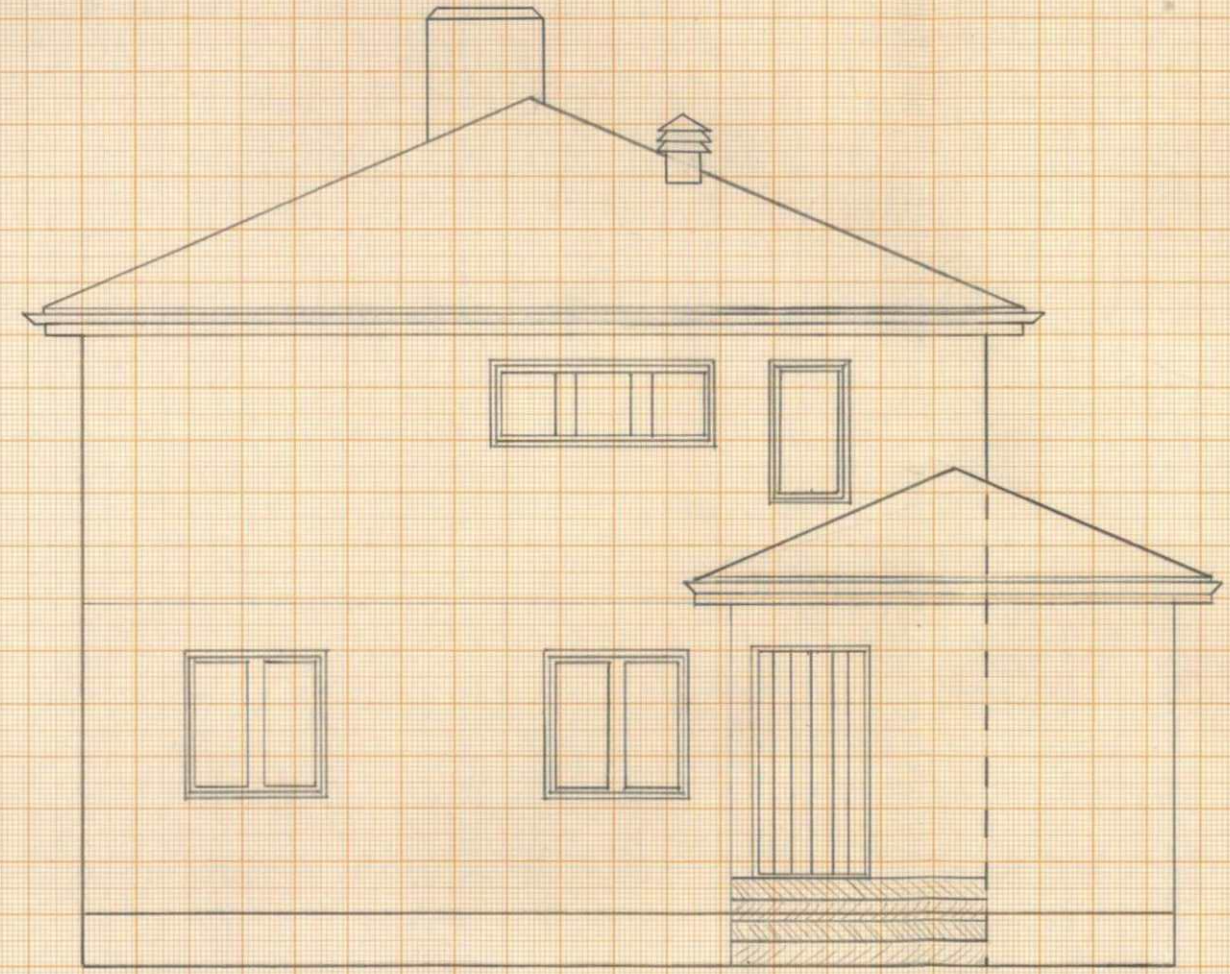
KONGENSGT. 20, STJØRDAL.

FASADE: SYD. M: 1:50.

EINAR PRESTMO,

KONGENSGT. 20, STJØRDAL.



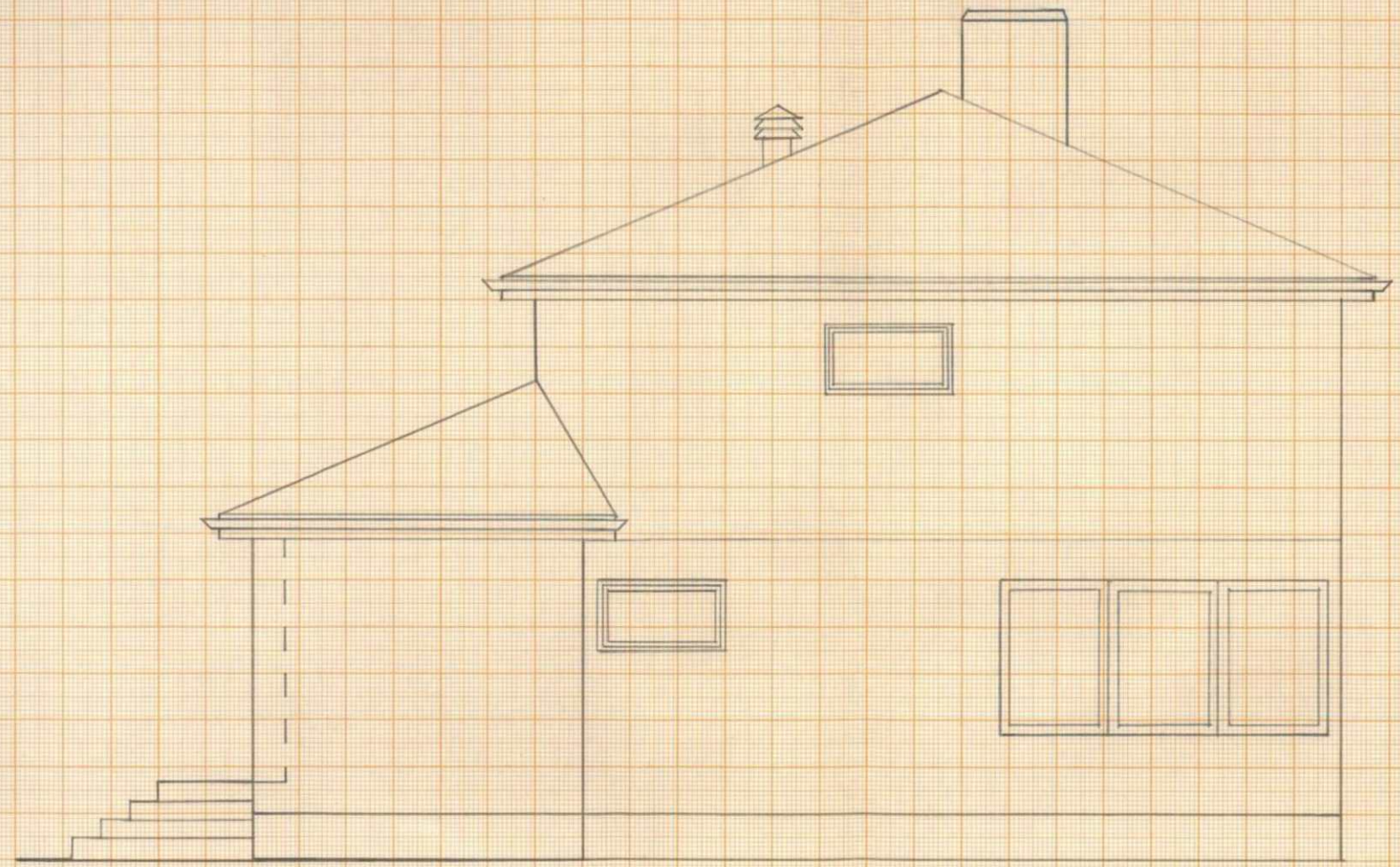


FASADE MOT 4 ST.

17: 1:50

FINAR PRESTMO.

EMO A3

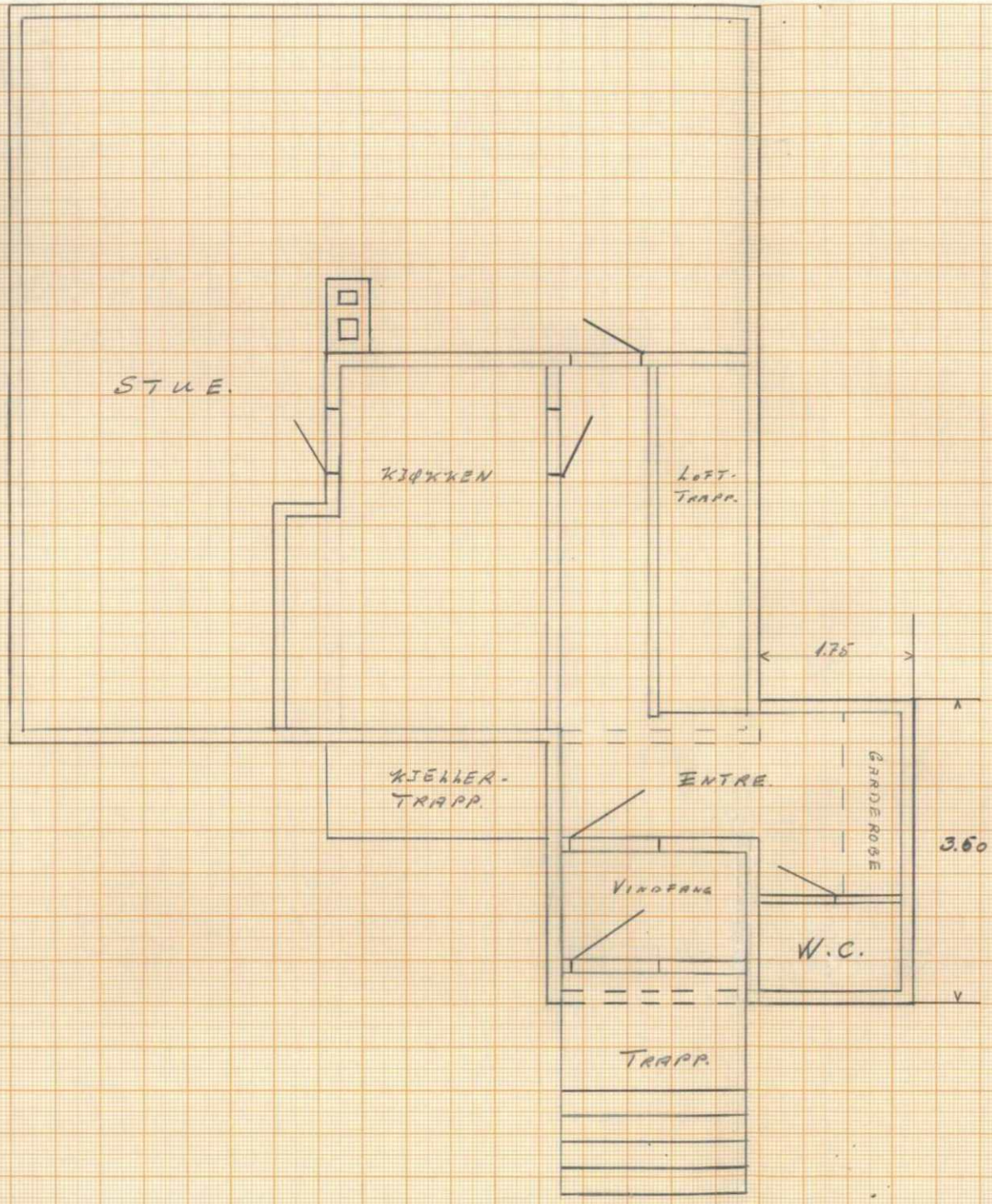


FASADE MOT NORD.

M: 1:50

EINAR PREITMO.

EMO A-3



1. ETASJE

M: 1:50.

EINAR PRESTMO.

Reguleringsplan for Stjørdal sentrum

Reguleringsbestemmelser områderegulering

PlanID 1-251

Saksnummer ephorte 2012/5415

Innhold

1 Planens hensikt 4
1.1 Formål med planarbeidet 4
1.2 Arealformål 5
2 Fellesbestemmelser 5
2.1 Krav om detaljregulering 5
2.2 Gatebruksplan og utomhusplan 6
2.2.1 Gatebruksplan 6
2.2.2 Utomhusplan 6
2.3 Utnyttelsesgrad 6
2.4 Utforming og estetikk 6
2.4.1 Byggegrense mot E14 7
2.5 Uteoppholdsareal 7
2.6 Parkering 7
2.6.1 Personbil: 8
2.6.2 Sykkel: 8
2.7 Leilighetsstørrelser 9
2.8 Støy 9
2.9 Lysforhold 9
2.10 Forurensing 9
2.11 Brann 10
2.12 Forholdet til Trondheim lufthavn Værnes 10
2.13 Krav til anleggsfasen 10
2.14 Anleggstrafikk, støv og støy 11
2.15 Kulturminner/bevaringsverdigbebyggelse 11
2.15.1 Automatisk vernede kulturminner: 11
2.15.2 Nyere tids kulturminner: 11

2.16 Energiforbruk 11
2.17 Avfallsløsninger 12
2.18 Teknisk infrastruktur 12
2.19 Trygghetsskapende tiltak 12
3 Bestemmelser til arealformål over bakken 12
3.1 Boligformål 12
3.1.1 B1 12
3.1.2 B2 12
3.1.3 B3 12
3.1.4 B4 12
3.2 Sentrumsformål 13
3.2.1 BS1 13
3.2.2 BS2 13
3.2.3 BS3 13
3.2.4 BS4 13
3.2.5 BS5 13
3.2.6 BS6 14
3.2.7 BS7 14
3.2.8 BS8 14
3.2.9 BS9 14
3.2.10 BS10 14
3.2.11 BS11 14
3.2.12 BS12 15
3.2.13 BS13 15
3.2.14 BS14 15
3.2.15 BS15 15
3.2.16 BS16 15
3.2.17 BS17 15
3.2.18 BS18 16
3.2.19 BS19 16
3.2.20 BS20 16
3.2.21 BS21 16
3.2.22 BS22 16
3.2.23 BS23 16
3.2.24 BS24 16

3.2.25 BS25 17
3.2.26 BS26 17
3.2.27 BS27 17
3.2.28 BS28a og BS28b 17
3.2.29 BS29 18
3.2.30 BS30 18
3.2.31 BS31 18
3.2.32 BS32 18
3.2.33 BS33 18
3.2.34 BS34 19
3.2.35 BS35 19
3.2.36 BS36 19
3.2.37 BS37 19
3.2.38 BS38 19
3.3 Offentlig tjenesteyting 20
3.3.1 BOP1 20
3.3.2 BOP2 20
3.3.3 BOP3 20
3.3.4 BOP4 20
3.3.5 BOP5 20
3.3.6 BOP6 20
3.3.7 BOP7 20
3.4 Kombinert bebyggelse og anlegg 21
3.4.1 BAA1 21
3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) 21
3.5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 21
3.5.2 Offentlige byrom 21
3.5.3 SPH1 21
3.5.4 SPH2 og SPH3 21
3.5.5 SPH4 og SPH6 21
3.5.6 SPH5 21
3.5.7 SPH7 21
3.5.8 SPH8 21
3.5.9 SPH9 21
3.5.10 SPH10 og SPH11 22

3.5.11 SPH12 22
3.5.12 SPH13 22
3.5.13 SPH14 og SPH15 22
3.6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) 22
3.6.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur 22
3.6.2 Grønnstruktur o_GP2 22
3.6.3 Grønnstruktur o_GP4 22
4 Bestemmelser til arealformål under bakken 22
4.1 Samferdselsanlegg 22
4.2 Park kombinert med område for overvannshåndtering 22
5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8) 23
5.1 Sone med krav til felles planlegging (sone H810) 23
5.2 Særlige hensyn til kulturmiljø (sone H570) 23
5.3 Særlige hensyn til kulturmiljø under bakken (sone H570) 23
5.4 Særlige hensyn til grønnstruktur (sone H540) 23
6 Rekkefølgebestemmelser 23
6.1 Generelle krav 23
6.2 Grønnstruktur 23
6.3 Sosial infrastruktur 23
6.4 Teknisk infrastruktur 23
6.5 Gategrunn 23
6.6 Forurensning i grunn 23
6.7 Grunnundersøkelser / geoteknisk vurdering 24
6.8 Rekkefølgekrav knyttet til enkeltområder 24
6.8.1 Veier 24
6.8.2 BS6 og BS7 24
6.8.3 BS23, BS24, BS25 24
6.8.4 BS33, SPH13 24
6.8.5 BS37 24
6.8.6 SPH14, SPH15 24

1 Planens hensikt

1.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planen er å gi overordnede føringer for utbygging i Stjørdal sentrum. Planen er en områderegulering med krav om kvartalsvis detaljregulering for ny bebyggelse.

1.2 Arealformål

Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Offentlig tjenesteyting (1160)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Annet kombinert bebyggelse (1900)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2010)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

3. Grønnstruktur

- Park (3050)

4. Hensynssoner

- Hensyn grønnstruktur (540)
- Bevaring kulturminner (570)
- Sone med krav til felles planlegging (810)
- RpDetaljeringssone – Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)

5. Symboler

- Avkjørsel – kun inn- / utkjøring
- Avkjørsel – både inn- og utkjøring

2 Fellesbestemmelser

2.1 Krav om detaljregulering

Det stilles krav om detaljregulering ved nybygg / større tilbygg, og/eller dersom utbyggingsområdet omfatter mer enn en eiendom. Det skal utarbeides felles detaljregulering for hele delområdet. Kommunen kan stille krav om at tilliggende samferdselsanlegg og grønnstruktur inkluderes i planområdet.

I detaljreguleringen skal det vises mulighet for etappevis utbygging som sikrer gode bomiljø i alle faser av utbyggingen.

Innenfor hensynssone H570 sone med særlige hensyn til kulturmiljø kan det tillates nybygg uten krav om detaljreguleringsplan. Føringer for utbygging er fastsatt for hvert enkelt utbyggingsområde.

2.2 Gatebruksplan og utomhusplan

2.2.1 Gatebruksplan

Sammen med reguleringsplan skal det utarbeides gatebruksplan for offentlige uterom innenfor og tilgrensende planområdet. For områder der det ikke kreves reguleringsplan skal gatebruksplan utarbeides som en del av utomhusplanen og inkludere tilgrensende gater. Gatebruksplanen skal vise hvordan arealene skal henge sammen med omgivelsene, inkludert høydesatt plassering av kjørebane, fortau, innkjøring og inngangsparti m.m. Planen skal vise møbleringssoner, ferdselsareal, gangfelt med nedsenket fortauskant osv. Varelevering og renovasjonsanlegg skal som hovedregel løses innenfor utbyggingsområdet, men må vises i gatebruksplanen med sporingskurve for aktuelle kjøretøy.

2.2.2 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det godkjennes plan for ubebygd del av tomta (utomhusplan). Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av uteoppholdsareal, areal for beplantning og møblering, eventuell terrengmessig behandling, av- og pålessingsareal, lagerareal og parkering.

2.3 Utnyttelsesgrad

Der ikke annet er angitt tillates full utnyttelse av areal innenfor byggegrensene vist i plankartet. Minste utnyttelse er angitt for hvert enkelt område, og inkluderer areal under bakken. Tenkte plan skal ikke medregnes ved beregning av minimum BRA.

2.4 Utforming og estetikk

Der ikke annet er oppgitt, skal ny bebyggelse ligge innenfor vist byggegrense i alle etasjer. Der byggegrense ikke er synlig på plankartet, er byggegrensen lik formålsgrensen. Hovedfasade på bygninger mot offentlig gate, gangveger og park skal følge byggegrensa. Balkonger med minimum 3,5 m fri klaring fra terreng tillates å krage inntil 1,0 m ut over byggegrense på inntil 50 % av fasaden på hver side av bygget.

Det tillates utkraging av bygningskroppen i hjørne i kryss. Det skal være minimum 3,5 m klaring fra terreng, og fasaden skal følge samme linje som tilliggende byggegrense.

Bebyggelsen skal være sammenhengende langs gatene, og oppføres i branntrygge konstruksjoner. Plassering og omfang av åpninger i fasaden skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

Det tillates ikke ensartede fasader lengere enn 30 meter. Lengere fasader skal brytes opp i felter med variert fasadeutforming. Detaljering av farge- og materialvalg skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

Med unntak av glassfelt skal det benyttes fasademateriale som begrenser refleksjonsstøy. På sørvendte fasader med innglassede balkonger skal fasaden utformes slik at refleksjonsstøyen ikke konsentreres på uteoppholdsareal eller fasader med støyfølsom bruk.

Mot Kjøpmannsgata, Søndre gate, Innherredsvegen, Stokmovegen og Stokkanvegen skal det brukes glass på minimum 80 % av fasade på gateplan. Mørklagte fasadeåpninger tillates ikke. Det tillates foliering eller annet dekke på inntil 50 % av hver vindusflate.

Alle byggehøyder skal beregnes fra gjennomsnittlig nivå på tilliggende gater. For bolig skal gulvnivå 1. etasje ligge 0,8-1,0 m over gateplan. For andre formål skal gulvnivå 1. etasje på nye bygg ligge på gateplan.

2.4.1 Byggegrense mot E14

I områder med byggegrense mot E14 tillates ikke tiltak mellom byggegrense og E14 som kan vanskeliggjøre eller hindre utvidelse av E14. Dette inkluderer adkomstveier og parkeringsplasser for å tilfredsstille minstekravet til parkering.

2.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå under grenseverdiene for gul støysone for veistøy i tabell 1 i T-1442/2016, og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. Uteoppholdsareal skal løses innenfor utbyggingsområdet.

For boliger skal uteoppholdsarealet utgjøre minst 20 % av boligens samlede bruksareal. For institusjoner med heldøgns pleie skal alle beboere / pasienter ha tilgang på felles uteoppholdsareal. Minstestørrelse skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal anlegges som felles leke- og oppholdsareal. Arealet skal være mest mulig sammenhengende. Felles leke- og oppholdsareal skal være universelt utformet, egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Felles lekeareal skal tilrettelegges for småbarnslek. Hver småbarnslekeplass skal være minimum 100 m^2 og bør legges til den mest solrike delen av uteoppholdsarealet.

I områder der det reguleres boliger på bakkeplan skal minst 50 % av felles uteoppholdsareal anlegges på terrengnivå. I områder der det ikke tillates boliger på bakkeplan kan felles uteoppholdsareal anlegges på tak av forretningsbase i stedet for på terrengnivå. Med forretningsbase menes i denne sammenheng et lavt bygg med tilnærmet 100 % BYA, der det bygges en annen bygningsstruktur på taket av basen.

Takterrasser på åpne tak kan benyttes til å dekke inntil 50 % av felles uteoppholdsareal. Felles lekeareal skal ikke anlegges på åpne tak. Med åpne tak menes tak av øverste etasje og tak uten tilstrekkelig vindskjerming fra omkringliggende bebyggelse.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten.

Det skal være solbelyst på minst 50 % av hvert område for felles uteoppholdsareal i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai.

Ved nyplanting skal vekster med mye pollenutslipp og giftige vekster unngås.

2.6 Parkering

Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller. Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager i inntil to plan under terreng.

For områder med hensynssone bevaring kulturminne H570 er det ikke krav til parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan tillates dersom det ikke kommer i konflikt med verdiene hensynssonen skal ivareta.

Ved utforming av parkeringskjellere skal det legges stor vekt på lesbarhet og god fremkommelighet både for kjørende og gående. Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn.

Det tillates inntil en ny nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg per utbyggingsområde. Flere utbyggingsområder kan benytte samme rampe forutsatt at koblingen mellom parkeringskjellerne ikke kommer i konflikt med areal avsatt til teknisk infrastruktur under bakken. For områder med regulerte nedkjøringsramper SPH1-SPH12 skal disse benyttes i stedet for ny rampe med mindre dette vil kreve større ombygging av rampe og/eller parkeringsanlegg.

2.6.1 Personbil:

Privat parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg. Parkering langs offentlig vei skal ikke regnes inn i parkeringsdekningene for det enkelte prosjekt. Der det anlegges parkeringsanlegg under felles uteoppholdsareal eller annen grønnstruktur skal det være minimum 0,8 m jordoverdekning.

Parkeringsplasser for personbil beregnes etter følgende normer (minimum-maksimum):

Bolig: 0,8-1,3 plasser per boenhet

Kontor: 1,0-1,2 plasser per 100 m2 BRA

Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet: 2,0-2,4 plasser per 100 m2 BRA

Hotell: 0,3-1,0 plass per 100 m2 BRA

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA ved beregning av parkeringsdekning.

Parkering for kontor, hotell, forretning og tjenesteyting skal etableres slik at den kan benyttes som kundeparkering. Det tillates frikjøp i tråd med kommuneplanens arealdel.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Disse plassene skal etableres nært inngang eller heis. Det skal være tilgang på tilrettelagte parkeringsplasser for både beboere, ansatte, gjester og kunder. Minimum halvparten av plassene skal tilrettelegges for høye biler. Tilrettelagte parkeringsplasser kan ikke frikjøpes.

For bolig skal alle parkeringsplasser forberedes for montering av hjemmelader for el-bil. For øvrige formål skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges med el-uttak for el-biler. Plassene skal dimensjoneres i vanlig størrelse, og bør plasseres nær inn- og utkjøring.

Inntil 5 % av BYA tillates benyttet til overflateparkering, inkludert tilkomst og manøvreringsareal, forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med krav til uteoppholdsareal. Det tillates etablering av inntil to tilrettelagte parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne på bakkeplan per utbyggingsområde, uavhengig av områdets størrelse.

For område BS22, BS23, BS24 og BS25 er det egne krav til parkeringsplasser.

Langs E14, på BS28, BS29, BS32, BS33, BS34, BS35 og BS36, tillates parkeringshus. Det tillates parkering utover maksnormen.

2.6.2 Sykkel:

Parkeringsplasser for sykkel skal dekkes innenfor utbyggingsformålet og beregnes etter følgende norm:

Bolig: Minst 2 plasser per boenhet

Kontor: Minst 4 plasser per 100 m2 BRA

Forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet: Minst 4 plasser per 100 m2 BRA

Undervisning: Minst 0,7 plasser per elev

Hotell: Minst 0,5 plasser per årsverk

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for varesykkel og sykkel med vogn. Sykkelplasser for ansatte og beboere kan anlegges i kjeller/ inne i bygg. Minst 50 % av sykkelparkering for ansatte og beboere skal anlegges i låsbar bod. Det skal etableres sykkelplasser for

gjester/kunder. Disse skal tilrettelegges på bakkenivå i tilknytning til innganger i bygninger og ha låsbare stativ. Minst 30 % av sykkelparkering for besøkende og kunder skal anlegges under tak.

2.7 Leilighetsstørrelser

Det skal være variasjon i leilighetstyper og størrelser i alle boligprosjekt.

2.8 Støy

For byggeområder for støyfølsom bebyggelse som ligger i gul og rød støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal i tråd med retningslinjene.

For boenheter i gul støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha et ventilasjonssystem som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom uten at det må luftes mot støyutsatt side.

Det kan tillates bebyggelse for støyfølsom bruk i rød støysone. Støyfølsom bebyggelsen skal ha maks 68 dB Lden vegtrafikkstøy på fasade, stille side og tilgang på stille uterom som tilfredsstiller kvalitetskravene til MUA. Alle boenheter skal være gjennomgående. De skal ha minimum halvparten av rom for støyfølsom bruk og halvparten av soverom, minimum ett, på stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenhetene skal også sikres privat uteoppholdsareal på stille side.

Støybelastning i uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone i T-1442/2016 for støy fra veg og bane. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekearealer i henhold til arealkrav. Deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass, skal skjermes for flystøy.

Det tillates innglasset balkong for å skjerme private uteoppholdsareal for flystøy. Det skal være mulig å åpne glasset på minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at området får lufting som en normal balkong. Fasade mot innglasset balkong o.l. regnes ikke som stille side for rommene innenfor.

Det tillates ikke barnehager eller grunnskoler i rød støysone. For andre typer skoler tillates ikke undervisningsrom med fasade mot rød støysone. For helseinstitusjoner tillates ikke pasientrom/beboerrom med fasade mot rød støysone.

2.9 Lysforhold

Ensidige leiligheter mot sør og vest skal ha utvendig solavskjerming.

2.10 Forurensing

Ved utbygging skal det ikke anvendes bygningsmaterialer som inneholder miljøgifter som står på Regjeringens prioriteringsliste, ref. St.meld.nr. 24 (2000-2001)

Retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1.

Luftinntak bør lokaliseres lengst mulig unna forurensningskilder som trafikkerte veier.

Olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende, og skal være sikret for å hindre avrenning og forurensing til grunnen.

2.11 Brann

Ved utbygging skal det tilrettelegges for adkomst for brannvesenets materiell fram til, rundt og i bygninger. Det skal dokumenteres tilfredsstillende tilgang på slokkevann for sprinkler og vann til brannvesenets slokkeinnsats.

Alle boenheter skal kunne nås med brannlift. For boenheter over 1. etasje som ikke har fasade med rømningsvei mot gate eller gangveg skal det etableres kjørbar adkomst og oppstillingsplass for brannlift. Oppstillingsplassen skal være minimum 6,5x15 m, og dimensjonert i tråd med brannvesenets normer.

For områder der det tillates uteoppholdsareal på tak over bakkeplan kan det tillates kompenserende tiltak dersom det ikke er mulig å sikre brannlift tilgang til alle boenheter. Åpning for kompenserende tiltak skal fastsettes i detaljregulering. Alle kompenserende tiltak skal godkjennes av brannvesenet.

2.12 Forholdet til Trondheim lufthavn Værnes

Det tillates ikke bebyggelse høyere enn angitt i gjeldende føringer fra Avinor av hensyn til flysikkerheten. På vedtakstidspunkt er dette kotehøyde 62 moh. Bygg som når opp til maksimal byggehøyde på kote 62 moh., dvs. tangerer horisontalflaten, skal utstyres med hinderlys.

Alle nye bygg og anlegg, samt endringer på eksisterende bygg og anlegg, med en byggehøyde over kote 25 moh. skal sendes Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi byggetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/ anleggene.

2.13 Krav til anleggsfasen

Plan for bygge- og anleggsperioden skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Ved all utbygging innenfor området skal det være en plan for anleggsfasen. Denne planen skal inneholde planer for riggområdene, skiltplaner og HMS-planer.

Ved utbygginger som medfører økt anleggstrafikk ved eksisterende skoleanlegg ved Halsen barne- og ungdomsskole skal det tas hensyn til skoleveg til barn. Om mulig, skal anleggstrafikken dirigeres til andre områder enn ved/ utenfor Halsen barne- og ungdomsskole. Det skal utarbeides trafikksikkerhetsplaner.

Dersom det skal benyttes byggekraner (tårnkraner/ mobilkraner) i anleggsfasen som bryter horisontalflaten på kotehøyde 62 m over havet, skal Avinor Trondheim lufthavn Værnes varsles. Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver (utbygger) får gjennomført en operativ vurdering.

All bruk av tårnkraner der bommen overskrider kote 25 moh., skal sendes Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis rammetillatelse. Det er ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran i området.

2.14 Anleggstrafikk, støv og støy

Det skal normalt ikke utføres støyende virksomhet på lørdager før kl. 08.00 og etter kl. 17.00, på hverdager mellom kl. 19.00 og 07.00, eller på søndager og helligdager. Mer detaljert tidsbegrensning for massetransport og anleggsvirksomhet for å skåne nærliggende boligområde for unødig støy i anleggsfasen skal fastsettes i detaljreguleringsplanen.

For utendørs støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i T-1442/2016, kapittel 4 overholdes. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Dersom flere bygg- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode, forutsatt at det ikke er lenger opphold i arbeidet enn en måned. Byggherre/ tiltakshaver skal være ansvarlig for at de enkelte entreprenører følger opp kravene.

Det tillates ikke støv over grenseverdiene i retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

2.15 Kulturminner/bevaringsverdigbebyggelse

2.15.1 Automatisk vernede kulturminner:

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven.) § 8 annet ledd. Dette pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.15.2 Nyere tids kulturminner:

Bygninger og anlegg merket med kraftig omriss på plankartet skal bevares og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygget, ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Opprinnelig hovedvolum skal være lesbart etter ombygging. Alle bygningsarbeider nevnt i pbl. § 20-1 skal forelegges Fylkeskonservator før igangsettelsestillatelse gis.

Eventuelle gjerder, gatemøbler, belysning, skilt og annet utstyr skal gis en utforming tilpasset områdenes arkitektur og bidra til en god helhetsløsning. Alle bygningsarbeider nevnt i pbl. § 20-1 skal forelegges Fylkeskonservator før igangsettelsestillatelse gis.

Dersom bebyggelsen som er vernet må erstattes med nybygg som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse av samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygningen som erstattes.

Alle SEFRAK-registrerte bygninger som tillates endret, skal dokumenteres etter avtale med Fylkeskonservator.

2.16 Energiforbruk

Ifm. byggesøknad skal det redegjøre for hvilke tiltak som er planlagt for å minimere bygningens energiforbruk, herunder energiforsyning, energi- og effektbudsjett.

Bygninger med krav til energifleksible varmesystemer, jf. byggteknisk forskrift (TEK), skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg. Dette gjelder nybygg over 1000 m² oppvarmet BRA, samt alle bygninger over 1000 m² oppvarmet BRA som foretar hovedombygging.

2.17 Avfallsløsninger

I alle detaljplanplanforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen. Det skal etableres nedgravde avfallsløsninger for husholdninger. Disse skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn og innenfor byggeområde bebyggelse og anlegg.

2.18 Teknisk infrastruktur

Stjørdal kommunes vann- og avløpsnorm skal legges til grunn.

Med søknad om byggetiltak skal det følge overordna vann- og avløpsplan. Fordrøyning av overvann skal skje innenfor område for bebyggelse og anlegg. VA-plan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Det skal ved enhver utbygging og detaljregulering gjennomføres en kapasitetsvurdering av eksisterende ledningsnettet med tilhørende overvannsregnskap.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som er positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

2.19 Trygghetsskapende tiltak

Trygghet og kriminalitetsforebygging skal vektlegges ved utforming av de fysiske omgivelser. Felles oppholds- og gangarealer skal oppleves trygge. Der gang/ sykkelveier og fotgjengerunderganger oppleves som utrygge skal det etableres alternative gangforbindelser som oppleves tryggere.

Sjekkliste vedlagt rapport «trygghetsskapende arbeid» for sentrumsplan Stjørdal skal brukes.

3 Bestemmelser til arealformål over bakken

3.1 Boligformål

3.1.1 B1

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 70 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 130 % BRA.

3.1.2 B2

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 70 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 130 % BRA.

3.1.3 B3

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 70 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 130 % BRA.

3.1.4 B4

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 15 m mot gate. Mot gårdsrom, SGG5 og minimum 4 m tilbaketrukket fra Yrkesvegen, Ole Vigs gate og Breidablikkvegen tillates gesimshøyde inntil 18,5 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2 Sentrumsformål

3.2.1 BS1

Formål: På gateplan mot Innherredsvegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 13 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Innherredsvegen.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2.2 BS2

Formål: På gateplan mot Søndre gate skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 11 m mot gate. Mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Wergelandsvegen, Ole Vigs gate og Søndre gate tillates gesimshøyde inntil 15 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

3.2.3 BS3

Formål: På gateplan mot Søndre gate skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 13 m mot gate. Mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Søndre gate og Evjebakken tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2.4 BS4

Formål: På gateplan mot Søndre gate skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m mot Søndre gate og 13 m mot Ole Vigs gate.

For bygg mot Ole Vigs gate tillates gesimshøyde inntil 18,5 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate.

For bygg i krysset Ole Vigs gate/Søndre gate tillates gesimshøyde inntil 16 m tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate og Søndre gate.

Mot krysset Ole Vigs gate/Søndre gate tillates bygningsvolumet, inkludert balkonger, å krage ut inntil 2 m utover byggegrense minimum 3,5 m over bakken.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2.5 BS5

Formål: På gateplan mot Søndre gate skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m mot Søndre gate og Torgvegen, og 13 m mot Ole Vigs gate.

For bygg mot Ole Vigs gate tillates gesimshøyde inntil 18,5 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate.

For bygg mot Torgvegen tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate og Torgvegen.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

3.2.6 BS6

Formål: På gateplan mot Stokmovegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 13 m mot Ole Vigs gate.

For bygg mot Torgvegen tillates gesimshøyde inntil 16 m.

For bygg mot Ole Vigs gate tillates gesimshøyde inntil 18,5 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra Ole Vigs gate.

For bygg mot Stokmovegen tillates gesimshøyde inntil 13 m. Mot SGG3 og minimum 4 m tilbaketrukket fra Stokmovegen og Ole Vigs gate tillates gesimshøyde inntil 21,5 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2.7 BS7

Formål: På gateplan mot Søndre gate og Stokmovegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m mot Søndre gate og 13 m mot Stokmovegen.

For bygg mot Stokmovegen tillates gesimshøyde inntil 21,5 m mot gårdsrom og tilbaketrukket minimum 4 m fra gate. For boligformål skal fasade mot Stokmovegen være tilbaketrukket minimum 4 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.2.8 BS8

Utgår

3.2.9 BS9

Formål: På gateplan mot Innherredsvegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 13 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Innherredsvegen.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

3.2.10 BS10

Formål: På gateplan mot Søndre gate og Krogstads veg skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 15 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

3.2.11 BS11

Formål: På gateplan mot Søndre gate, Kjøpmannsgata og Stokmovegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Bygget tillates flyttet innenfor BS11 eller til annet egnet sted innenfor sentrumsplanen avsatt til hensynssone bevaring.

Mot Søndre gate tillates gesimshøyde inntil 15 m. Mot Kjøpmannsgata og Stokmovegen tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gate. Tilbaketrukket minimum 4 m fra gate tillates gesimshøyde inntil 21 m. For boligformål skal fasade mot Stokmovegen være tilbaketrukket minimum 4 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.12 BS12

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.13 BS13

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.14 BS14

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gate. Tilbaketrukket minimum 4 m fra gate tillates gesimshøyde inntil 20 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.15 BS15

Formål: På gateplan mot Stokkanvegen skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gate. Tilbaketrukket minimum 4 m fra Stokkanvegen, SGG9, SGG16 og Yrkesvegen tillates gesimshøyde inntil 20 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.16 BS16

Formål: For ny bebyggelse skal det være publikumsrettet virksomhet på gateplan mot Innherredsvegen og Kjøpmannsgata.

Utforming: Hensynssone H570_1 gjelder for deler av området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Innenfor hensynssonen skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende vernede bygg i materialbruk og formspråk.

For ny bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 13 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Innherredsvegen.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 70 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 160 % BRA.

3.2.17 BS17

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Utforming: Mot gate og minimum 5 m tilbaketrukket fra B3 tillates gesimshøyde inntil 16 m. Minimum 4 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 23 m. Bebyggelsen skal trappes ned mot B3 og 1-206-D slik at disse områdene og o_GP2 får tilfredsstillende solforhold.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.18 BS18

Formål: På gateplan mot Krogstads veg og Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Kjøpmannsgata.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.19 BS19

Utgår

3.2.20 BS20

Utgår

3.2.21 BS21

Utgår

3.2.22 BS22

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Hensynssone H570_2 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Det tillates glassoverbygg mellom bygningene. Glassoverbygget skal være underordnet eksisterende bygg i høyde og utforming.

Parkering: Det stilles ikke krav til parkering for personbil innenfor området.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 55 %. Glasstak mellom byggene kommer i tillegg.

3.2.23 BS23

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Hensynssone H570_3 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak mot gate eller tilbaketrukket toppetasje. Det tillates gesimshøyde inntil 11 m. Dersom bebyggelsen utformes med saltak tillates mønehøyde inntil 13 m.

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra vernet bygning. Det tillates å bygge ny og gammel bebyggelse sammen, forutsatt at det benyttes glass i minimum 4 meters bredde i sammenføyningen, og at denne utformes slik at den vernede bebyggelsen fortsatt fremstår som selvstendige bygg.

Parkering: Det stilles ikke krav til parkering for personbil innenfor området.

3.2.24 BS24

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Hensynssone H570_4 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak mot gate eller tilbaketrukket toppetasje. Det tillates gesimshøyde inntil 11 m. Dersom bebyggelsen utformes med saltak tillates mønehøyde inntil 13 m.

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra vernet bygning. Det tillates å bygge ny og gammel bebyggelse sammen, forutsatt at det benyttes glass i minimum 4 meters bredde i sammenføyningen, og at denne utformes slik at den vernede bebyggelsen fortsatt fremstår som selvstendige bygg.

Parkering: For bolig skal det etableres 0,4-1,3 parkeringsplasser per boenhet. Det stilles ikke krav til parkering for personbil for øvrige formål innenfor området. All bilparkering innenfor området tillates frikjøpt.

3.2.25 BS25

Formål: På gateplan skal det være publikumsrettet virksomhet.

Utforming: Hensynssone H570_5 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak mot gate eller tilbaketrukket toppetasje. Det tillates gesimshøyde inntil 11 m. Dersom bebyggelsen utformes med saltak tillates mønehøyde inntil 13 m.

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra vernet bygning. Det tillates å bygge ny og gammel bebyggelse sammen, forutsatt at det benyttes glass i minimum 4 meters bredde i sammenføyningen, og at denne utformes slik at den vernede bebyggelsen fortsatt fremstår som selvstendige bygg.

Parkering: For bolig skal det etableres 0,4-1,3 parkeringsplasser per boenhet. Det stilles ikke krav til parkering for personbil for øvrige formål innenfor området. All bilparkering innenfor området tillates frikjøpt.

3.2.26 BS26

Formål: På gateplan mot Stokkanvegen og Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot gate. Tilbaketrukket minimum 4 m fra gate tillates gesimshøyde inntil 20 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.27 BS27

Utforming: Hensynssone H570_7 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak. Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %.

3.2.28 BS28a og BS28b

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot Kjøpmannsgata og SKV1. Mot E14, Innherredsvegen og minimum 4 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata og SKV1 tillates gesimshøyde inntil 21 m. Minimum 8 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 25,5 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.29 BS29

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates brannstasjon og parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot SKV1, Kjøpmannsgata og Hotellgata tillates gesimshøyde inntil 16 m. Mot BS28, E14 og minimum 4 m tilbaketrukket fra SKV1, Kjøpmannsgata og Hotellgata tillates gesimshøyde inntil 21 m. Minimum 8 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 25,5 m. Eksisterende adkomst fra E14 kan beholdes så lenge det er brannstasjon på området.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.30 BS30

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot Kjøpmannsgata. Minimum 4 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 21 m. Mot Hotellgata og minimum 8 m fra Kjøpmannsgata gesimshøyde inntil 25,5 m. Adkomst for bil skal etableres fra Hotellgata.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.31 BS31

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 16 m mot Kjøpmannsgata. Mot Stokmovegen, Hotellgata og minimum 4 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 21 m. Minimum 8 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 25,5 m. Adkomst for bil skal etableres fra Hotellgata.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.2.32 BS32

Formål: Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates bensinstasjon. Det tillates parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 20 m. Minimum 8 m tilbaketrukket fra gate tillates gesimshøyde inntil 25,5 m. Adkomst for bil skal etableres fra Hotellgata. Eksisterende adkomst fra E14 kan beholdes så lenge det er bensinstasjon på området.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.33 BS33

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 12 m. Mot Stokmovegen, E14, SGG18 og minimum 15 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 23 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.34 BS34

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 12 m. Mot SGG18, E14, SGG19 og minimum 15 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 23 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.35 BS35

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Det tillates parkering i flere plan mot E14. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 12 m. Mot SGG19, E14, Stokkanvegen og minimum 15 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 23 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.36 BS36

Formål: På gateplan mot Kjøpmannsgata skal det være publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke bolig i 1etasje. Det tillates parkering i flere plan. Det tillates parkering ut over maksimumskravet for egen utbygging for å ivareta frikjøpte parkeringsplasser andre steder i sentrum.

Utforming: Mot Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 16 m. Mot Stokkanvegen, E14 og minimum 4 m tilbaketrukket fra Kjøpmannsgata tillates gesimshøyde inntil 21 m. Bebyggelsen skal trappes med mot BS37 og tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen der.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 300 % BRA.

3.2.37 BS37

Utforming: Hensynssone H570_6 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak. Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m.

Byggegrense mot Kirkevegen skal følge i fasade på eksisterende bygg. Bakgårdrom skal opprettholdes.

Det skal etableres støyskjerm mot E14 før det kan tillates nye boliger i området.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %.

3.2.38 BS38

Utforming: Hensynssone H570_8 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak. Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m.

Byggegrense mot Kirkevegen skal følge i fasade på eksisterende bygg. Bakgårdrom skal opprettholdes.

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %.

3.3 Offentlig tjenesteyting

3.3.1 BOP1

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 45 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.3.2 BOP2

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 12 m mot gate. Mot o_GP3 og BOP1, og minimum 4 m tilbaketrukket fra Parkvegen, Kjøpmannsgata og Krogstads veg, tillates gesims inntil 15 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 400 % BRA.

3.3.3 BOP3

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Mot SGG4 tillates gesimshøyde inntil 9 m. Mot Stokkanvegen, SGG9 og Yrkesvegen, og mot inntil 50 % av SGG4, tillates gesimshøyde inntil 16 m. Minimum 4 m tilbaketrukket fra Stokkanvegen og SGG9 tillates gesimshøyde inntil 20 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.3.4 BOP4

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Mot SGG5 tillates gesimshøyde inntil 16 m. Mot Yrkesvegen, SGG10, Breidablikkvegen, og minimum 4 m tilbaketrukket fra SGG5 tillates gesimshøyde inntil 18,5 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.3.5 BOP5

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Mot SGG6 og Lindbergveita tillates gesimshøyde inntil 13 m. Mot SGG11, Breidablikkvegen, og minimum 4 m tilbaketrukket fra SGG6 og Lindbergveita tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 200 % BRA.

3.3.6 BOP6

Utgår

3.3.7 BOP7

Formål: Området kan benyttes til offentlig tjenesteyting.

Utforming: Mot Lindbergveita tillates gesimshøyde inntil 13 m. Mot Husbyvegen, Breidablikkvegen, SGG11 og minimum 4 m tilbaketrukket fra Lindbergveita tillates gesimshøyde inntil 16 m.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.4 Kombinert bebyggelse og anlegg

3.4.1 BAA1

Formål: Området kan benyttes til bolig og tjenesteyting. Minimum halvparten av boenhetene skal bygges slik at de enkelt kan tilpasses personer med særlige behov ut over det som kreves av en universelt tilrettelagt bolig.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 15 m mot gate. Mot gårdsrom, SGG_s og minimum 4 m tilbaketrukket fra Ole Vigs gate og Breidablikkvegen tillates gesimshøyde inntil 18,5 m.

Det tillates ikke avkjørsel til eller fra Ole Vigs gate.

Utnyttelsesgrad: For ny bebyggelse stilles krav om minimum 250 % BRA.

3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselstiltak og teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist på plankart, og skal være offentlige. Utkragede bygningsdeler fra tilliggende utbyggingsområder tillates ikke understøttet med søyler e.l.

3.5.2 Offentlige byrom

Detaljert utvikling av offentlige byrom skal skje på bakgrunn av en gatebruksplan. De offentlige rom, inkludert samferdselsanlegg og parker, skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende. Innenfor området er alle tiltak søknadspliktige, inkludert midlertidige tiltak som skal stå lenger enn to måneder. Dette gjelder ikke gatemøblement, blomsterkasser og tilsvarende mindre tiltak.

Det tillates møblering i gågate, på torg, plasser avsatt til gategrunn og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Permanente inngjerdinger og plattinger tillates ikke. Boder, paviljonger og andre tiltak som kan redusere tilgjengeligheten for allmenheten tillates kun som en del av en helhetlig gatebruksplan. Dette gjelder også for midlertidige tiltak over to måneder.

Det tillates etablering av snøsmelteanlegg i torg, gangveger og andre arealer for gående.

3.5.3 SPH1

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS1.

3.5.4 SPH2 og SPH3

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for B4.

3.5.5 SPH4 og SPH6

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for B1 og BS9.

3.5.6 SPH5

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for B2.

3.5.7 SPH7

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS16.

3.5.8 SPH8

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for B3.

3.5.9 SPH9

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS10.

3.5.10 SPH10 og SPH11

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS12, BS13, BS14 og området innenfor plan-ID 1-252.

3.5.11 SPH12

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS15.

3.5.12 SPH13

Formål: Området skal benyttes til parkeringshus. Det tillates publikumsrettet virksomhet på gateplan.

Utforming: Det tillates gesimshøyde inntil 20 m. Adkomst for bil skal ligge mot Hotellgata

Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 60 %. For ny bebyggelse stilles krav om minimum 180 % BRA.

3.5.13 SPH14 og SPH15

Formål: Området skal benyttes til felles nedkjøringsrampe for BS11 og BS12.

3.6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.6.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Områdene skal nyttes til offentlig friområde / park for allmennheten og være tilgjengelig for alle.

Før opparbeidelse skal det foreligge en godkjent helhetlig utomhusplan for parken, som skal vise detaljert utforming av parken, herunder høyder og stigningsforhold, utforming av terrengoverflaten, plassering og utforming av vegetasjon, dammer og anlegg for overvannshåndtering. Videre skal det redegjøres for utforming av amfi/utescene, murer, kantstein, belegg, renner, basseng, areal for lek og annen aktivitet, møblering, belysning og skilting. Det skal vises sammenhenger til eksisterende og ny grønnstruktur. Planen skal også vise mulig møblering ved ulike aktuelle arrangementer.

3.6.2 Grønnstruktur o_GP2

Det tillates parkeringsanlegg under terreng. Konstruksjonen må dimensjoneres og utføres slik at grøntanlegg og beplantning kan anlegges. Det skal etableres minimum 0,8 m jordoverdekning.

3.6.3 Grønnstruktur o_GP4

Området skal opparbeides som offentlig park, men tillates inkludert i beregning av minste felles uteoppholdsareal for BS6 og/eller BS7. Opparbeidelse av areal som inkluderes i MUA skal sikres gjennom rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan.

4 Bestemmelser til arealformål under bakken

4.1 Samferdselsanlegg

Formål: Området skal benyttes til teknisk infrastruktur.

4.2 Park kombinert med område for overvannshåndtering

Formål: Området kan benyttes til plantingsmedium og magasinering av overvann. Tiltak som reduserer områdets magasineringskapasitet tillates ikke.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sone med krav til felles planlegging (sone H810)

I områder vist med hensynssone krav til felles planlegging skal det utarbeides felles plan for hele området. Det skal utarbeides felles plan for BS33, BS34, BS35, SGG18 og SGG19 (H810_1).

5.2 Særlige hensyn til kulturmiljø (sone H570)

Krav til den enkelte hensynssone er beskrevet under arealformål. Generelle krav er beskrevet under fellesbestemmelser.

5.3 Særlige hensyn til kulturmiljø under bakken (sone H570)

I områder under bakken vist med hensynssone kulturmiljø under bakken tillates ikke tiltak som kan komme i konflikt med vernet bebyggelse og/eller kulturminnehensyn beskrevet for tilsvarende hensynssone over bakken.

5.4 Særlige hensyn til grønnstruktur (sone H540)

I område vist med hensynssone grønnstruktur skal det opparbeides et parkområde med gjennomgående gang- og sykkelveg.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Generelle krav

Rekkefølgekravene gjelder for alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 400 m^2 BRA. Rekkefølgekravene skal sikre at vesentlig ny utbygging ikke kan gjennomføres før infrastrukturen er utbedret eller at det er sikret gjennomføring av nødvendige tiltak på vegnett, grønnstruktur o.l.

6.2 Grønnstruktur

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før nye boliger tas i bruk.

6.3 Sosial infrastruktur

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse for boliger kan gis.

6.4 Teknisk infrastruktur

Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnettet, samt plan for lokal fordrøyning av overvann, før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse. Dette inkluderer kapasitet på slukkevann.

6.5 Gategrunn

Tilliggende offentlig gategrunn, inklusive torg, fortau, gangveger og offentlig trafikkformål skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk. Konkretisering av denne rekkefølgebestemmelsen skal nedfelles i bestemmelser til detaljreguleringsplan som omfatter ny bebyggelse.

Områder avsatt til felles trafikkformål skal ferdigstilles før ny bebyggelse som trafikkområdene er felles for tas i bruk.

6.6 Forurensning i grunn

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling skal det avklares om det foreligger forurensning i grunnen. Ved funn skal det ikke gis igangsettingstillatelse for byggetiltak før forurensninger i grunnen er fjernet / behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydning har

funnet sted. Det skal foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2 før igangsettingstillatelse kan gis.

6.7 Grunnundersøkelser / geoteknisk vurdering

Geoteknisk vurdering skal ligge ved søknad om detaljregulering og graving i grunn. Vurderingen skal omhandle grunnvannsproblematikk, naboforhold (risiko for skader ved planlagt utbygging) og aktuelle prinsipper for fundamentering av bygg samt etablering av byggegrop. Det skal tilstrebes å unngå permanent senkning av grunnvannstand på grunn av risiko for skader på nabobygg og –konstruksjoner. Føringer i geoteknisk rapport fra Multiconsult datert 13.11.2015 (417672-RIG-NOT-001) skal legges til grunn.

6.8 Rekkefølgekrav knyttet til enkeltområder

6.8.1 Veier

Dersom trafikken på E14 forbi sentrum overstiger 2000 kjøretøy i makstimen mer enn 30 dager i året tillates ikke nye tiltak i sentrum som kan øke trafikkbelastningen på E14 før kapasiteten på E14, inkludert kryss innenfor sentrumsplanen, er økt.

6.8.2 BS6 og BS7

o_GP4 og SGG3 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger innenfor område BS6 og BS7 kan tas i bruk.

6.8.3 BS23, BS24, BS25

Det tillates ikke utbygging nord for eksisterende bygningsmasse før parkeringsplasser mellom disse områdene og BS12, BS13 og BS14 er fjernet, og ny gate SKV med fortau og adkomst til varelevering for BS12, BS22 og BS23 er etablert.

6.8.4 BS33, SPH13

Det skal etableres midtdeler på Stokmovegen mellom E14 og Kjøpmannsgata før ny bebyggelse på SPH13, BS33, BS34 og BS35 kan tas i bruk.

6.8.5 BS37

Eksisterende kryss E14/Yrkesvegen tillates ikke stengt før nytt kryss E14/Stokkanvegen er tatt i bruk.

6.8.6 SPH14, SPH15

Det skal etableres bussholdeplass på SKH1 og SKH2 før dagens bussholdeplass på SPH14 og SPH15 stenges. Det kan ikke etableres en sammenkobling mellom SPH14 og SPH15 under bakken før teknisk infrastruktur under bakken er lagt om.

PLANBESKRIVELSE
1-251 SENTRUMSPLAN

1 INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innholdsfortegnelse 1
2 Sammendrag 5
3 Bakgrunn 7
4 Premisser for planarbeidet 8
4.1 Resultatmål 8
5 Planstatus og rammebetingelser 13
5.1 Statlige retningslinjer, rammerføringer 13
5.2 Regionale føringer 13
5.3 Kommuneplan 14
6 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 16
6.1 Beliggenhet, avgrensing og dagens bruk 16
6.2 Stedets karakter 16
6.3 Landskap, solforhold 17
6.4 Kulturminner og kulturmiljø 17
6.5 Naturverdier 18
6.6 Rekreasjonsområder og barns interesser 19
6.7 Trafikkforhold 23
6.8 Sosial infrastruktur 24
6.9 Universell tilgjengelighet 24
6.10 Teknisk infrastruktur 25
6.11 Grunnforhold (stabilitet) 26
6.12 Forurensing 26
6.13 Næring og sysselsetting 26
7 Beskrivelse av planforslaget 27
7.1 Prinsippskisse for arealbruk 28
7.2 Sentrumsformål 32

7.3 Boligbebyggelse 32
7.4 Offentlig tjenesteyting 32
7.5 Kombinerte formål bolig /tjenesteyting BAA1 33
7.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 34
7.7 Park 36
7.8 Kulturminner - bevaring 36
7.9 Vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 37
7.10 Rekkefølgebestemmelser 38
8 Konsekvensutredning - beskrivelse av alternativer 38
9 Konsekvensutredning, vurderinger og anbefalinger 41
9.1 Byutvikling 41
9.1.1 Torget 42
9.1.2 Bystruktur 44
9.1.3 Etasjehøyder 44
9.1.4 Glasstak/takoverbygg 45
9.1.5 Glasstak over Kveldskvile 46
9.2 Høyhus/signalbygg 46
9.2.1 Tomtevurdering høyhus 47
9.2.2 Plassering av høyhus i planen 48
9.3 Sol- og skyggestudier 48
9.3.1 Sol- og lys sin betydning for folkehelse 48
9.3.2 Nasjonale føringer 48
9.3.3 Sol- og skyggestudie 49
9.3.4 Anbefaling og krav til sol og skygge for boliger, uteoppholdsareal og parker 50
9.4 Grøntstruktur, friluftsliv og friområder 51
9.4.1 Kvalitet 52
9.4.2 Størrelser 52
9.4.3 Viktige grønne offentlige rom som må utvikles 53
9.5 Boliger 53
9.5.1 Bokvaliteter 54
9.5.2 Uteoppholdsareal 55
9.5.3 Variasjon i leilighetsstørrelser og folkehelse 58
9.5.4 Lokalisering av boliger 59

9.6 Handel, forretning/kontor/tjenesteyting og arbeidsplasser 60
9.6.1 Vilkår handel, næring og arbeidsplasser 62
9.7 Offentlig service (og sosial infrastruktur) 62
9.8 Kultur 63
9.9 Kulturminner / bevaringsverdig bebyggelse 64
9.10 Estetikk 67
9.11 Universell utforming og tilgjengelighet 68
9.12 Transport og tilgjengelighet 69
9.12.1 Gående 70
9.12.2 Syklende 71
9.12.3 Kollektivtrafikk 71
9.12.4 Trafikkmengder 72
9.12.5 Trafikksystem 74
9.12.6 Handelsgater og utvidelse av gågater 74
9.12.7 Stokmovegen 74
9.12.8 Yrkesvegen, Stokkanvegen og østre adkomst til E14 75
9.12.9 Vurdering av stengning og enveisregulering av gater 76
9.12.10 Parkering 76
9.13 Overvannshåndtering, vann- og avløp 79
9.13.1 Overvann 80
9.13.2 Drikkevann 80
9.13.3 Brannvann 81
9.13.4 Spillvann 81
9.14 Grunnforhold og geoteknikk 81
9.15 Avfallshåndtering 82
9.16 Støy 82
9.16.1 Dokumenterte negative helseeffekter av støy: 83
9.16.2 Nasjonale føringer 83
9.16.3 Støyberegninger 84
9.16.4 Tiltak i støyutsatte områder 85
9.17 Luftkvalitet 87
9.17.1 Dokumenterte negative helseeffekter av støv: 88
9.18 Termisk energiforsyning, klima og energi 88

9.19 Naturmangfold/naturverdier 88
9.20 Trygghetsskapende tiltak 89
9.21 Barns interesser 90
9.22 Folkehelse 91
9.23 Områdegjennomgang 92
9.23.1 Langs E14: 93
9.23.2 Kjøpmannsgata øst for Stokmovegen: 93
9.23.3 Kjøpmannsgata vest for Stokmovegen: 94
9.23.4 Planområdet nordvest og nordøst: 94
9.23.5 Offentlige arealer i nordøstre del av planområdet: 95
9.23.6 Parkeringsanlegg ved rådhuset og offentlige områder nord øst 95
9.23.7 Rådhuset, rådhusparken og brannstasjon: 96
9.23.8 Området vest for torget 96
9.23.9 Området langs Stokkanvegen: 96
9.24 Gjennomføring og økonomiske konsekvenser 96
9.24.1 Sosial infrastruktur 96
9.24.2 Teknisk og grønn infrastruktur 97
9.24.3 Gjennomføring og utbyggingstakt 98
10 ROS-analyse 98
11 Planprosessen 101
11.1 Oppstart 101
11.2 Høringsinnspill i oppstartsfasen 102
11.3 Politisk 1.gangsbehandling 102
11.4 Høring og offentlig ettersyn 102
11.5 Utarbeidelse av endelig planforslag 104
11.6 Politisk 2.gangsbehandling 104
11.7 Formingsveileder 104
12 DOKUMENTOVERSIKT 104

2 SAMMENDRAG

Det er utarbeidet reguleringsplanforslag for Stjørdal sentrum med alternativer. Disse har vært ute til høring og offentlig ettersyn og nå fremmes et revidert planforslag til endelig behandling.

Planforslag er basert på konsekvensvurdering av det politisk ønskede forslaget om økte byggehøyder med utgangspunkt i reguleringsplan fra 2008, høringsinnspill samt politiske signaler underveis i prosessen.

En realisering av planen medfører store endringer i forhold til dagens situasjon, gjennom fortetting og transformasjon av bygningsmassen i sentrum. Denne typen fortetting kan redusere byspredning og gi lavere CO2-utslipp med mindre behov for transport. Men en fortetting gir ikke nødvendigvis en god by. En god by fordrer kvalitet. Byrom, gater og bebyggelse må være gode og trygge, og det må legges til rette for aktiviteter på gateplan.

SKYGGEPROBLEMATIKK

En transformasjon fra dagens Stjørdal, en grønn by med villabebyggelse, til en ny type by med høyhus og stor arealtetthet krever god planlegging. Økt etasjehøyde og arealutnyttelse medfører mindre sollys på bakkenivå. Gateløp med gjennomgående høye volum på begge sider gir mørke, skyggefulle gaterom. Den samme problemstillingen oppstår i forhold til parker, gårdsrom og plasser. I det nye planforslaget er bygningsmassen forsøkt tilpasset i høyde og utstrekning for å oppnå mest mulig tilfredsstillende solforhold. I en tett bysituasjon må det likevel aksepteres mer skygge i gater og plassrom. Forutsetningen for at dette skal fungere er at det tilrettelegges for felles uterom på steder som er/gjøres solrike.

HØYDE, VOLUM OG SKALA

Det må etterstrebes at planområdet fortsatt skal være en del av hele Stjørdal sentrum. En barriere eller rygg i form av tette ubearbeidede, høye fasader mot hovedveier og nabobebyggelse bør unngås. Ny bebyggelse foreslås trappet ned og tilpasset høyde på eksisterende og planlagte i nabobygninger.

BEBYGGELSESSTRUKTUR, UTBYGGINGSPRINSIPP

Det foreslås at kvartalstrukturen gjennomføres konsekvent i hele sentrum. Dette medfører større åpenhet og oppdeling av kvartaler, mer lys i gatene og et enkelt, logisk, gatesystem. For å ivareta ønske om økt tetthet og samtidig opprettholde kvaliteter i forhold til sol og skjermede uteareler, blir det aktuelt å se på nye bebyggelsesstrukturer. For noen byggeområder foreslås en ny hybrid struktur som blir en variant av dagens utbygningsprinsipp, «Lukkede Forretningsgårder».

FASADER

Bebyggelse som danner store, innadvendte kvartaler er uheldig i en bysituasjon. Denne type arkitektur er egnet på for eksempel frittliggende kjøpesentre der liv og aktivitet er knyttet til en innvendig gate. I en bysituasjon må derimot de lavere etasjene være henvendt ut mot bygatene. Innadvendte bygninger vil i en bysituasjon være ødeleggende i forhold til trygghet, liv og aktivitet i bygater og plassrom. All bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å skape variasjon. For å motvirke sammenhengende fasader langs kvartalene anbefales en makslengde på ensartede fasader. Arealer i 1. etasje må i utvalgte gater nyttes til publikumsorienterte virksomheter (forretning, kontor og næring). Fasader i første etasje mot offentlig gate, park eller torg skal være åpen og transparent.

KULTURMINNER OG STEDSIDENTITET

Eldre og tidstypiske hus bidrar til å gi sentrum særpreg og identitet. Kulturminner har verdi for folk flest. For å unngå tap av stedsidentitet og historisk identitet er det viktig å ta vare på bevaringsverdig bebyggelse. Tiltak som berører eller tilslutter bygninger og bygningsmiljøer med verneverdig bebyggelse må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Det er også viktig å tilføre byen ny egenart. Ny identitet kan skapes ved å videreutvikle enkelte viktige offentlig tilgjengelige områder og skape nye attraksjoner. Et eksempel her er Kimen kulturhus.

STØY

Økt utbygging vil generere mer trafikk og trafikkstøy. Økt støybelastning vil ha konsekvenser for bruk av områder og utforming av bebyggelsen. Områder for bolig anbefales utformet som gårdsrom, lukket mot gater i form av en karrébebyggelse med felles gårdsrom inne i kvartalet. Gårdsrommet ligger skjermet i forhold til støy, og kan gi boligene en stille side. Områdene langs de mest trafikerte gatene og E14 anbefales til forretninger, kontor, tjenesteyting ol.

TRAFIKK GENERELT

Økning i etasjehøyder og bebygd areal medfører økt bilbruk, økt parkeringsbehov og flere myke trafikanter i sentrum. Myke trafikanter skal ha prioritet i sentrum. Bussholdeplasser skal være sentralt plassert og målet er at flere skal reise miljøvennlig.

OVERORDNET GATESYSTEM

Planforslaget har E14 som hovedadkomst med samleveger inn via Innherredsvegen, Stokmovegen og Stokkanvegen. Ole Vigs gate forbinder disse samlevegene. Sammen med E6 og E14 danner ringveg nord og ringvegen øst for sentrum et ringvegsystem rundt sentrum. I planforslaget flyttes østre adkomst fra Yrkesvegen til Stokkanvegen i ny rundkjøring på E14. Planforslaget har en del nye gater forbeholdt gående og syklende i øst.

GÅGATER OG HANDELSSENTRUM

Flere boliger og mer kontorvirksomhet i sentrum gir grunnlag for et større lokalt handelsmarked. Det er naturlig med en utvidelse av hovedhandleområdet vestover i Kjøpmannsgata og nordvestover langs Søndre gate mot stasjonen. Det anbefales at forretning, kontor og tjenesteyting konsentreres rundt disse gatene og i Stokmovegen og Stokanvegen.

Områdene mellom Stjørdals hovedattraksjoner; rådhuset og rådhusparken, torget og kulturhuset med tilhørende park bør gjøres aktive og attraktive.

PARKERING

Store arealer som i dag er båndlagt av gate -og overflateparkering vil ved økt arealutnyttelse måtte omdisponeres og inngå som byggeområder eller felles uterom som torg eller park. Biltrafikk og parkering i sentrumsgatene må reduseres vesentlig. Det foreslås etableret parkeringshus strategisk plassert langs sentrums ytterkanter, på steder der man har kort gåavstand til sentrumskjernen. Planforslaget viser en parkeringsplass nord for Mindes hus. I tillegg åpner forslaget for parkeringshus langs E14. Deler av parkeringsbehovet i indre deler av sentrum anbefales frikjøpt og løst i større parkeringsanlegg langs E14 hvor det kan bygges parkeringshus med forretninger/kontor/tjenesteyting på bakkenivå.
Gateparkering er reduseres til et absolutt minimum for å unngå trafikk i gatene som følge av letekjøring.

UTEROM

Større utnyttelse medfører behov for økt satsing på gode, felles uterom som er solrike. Større tetthet fordrer også større areal avsatt til dette formålet. Det foreslås å utvikle de felles uterommene som allerede er etablert, dvs rådhusparken, Kjøpmannsgata og torget. I tillegg tilføyes nytt offentlig parkrom o_GP4.

Uterom på tak av bygg gir lite visuell kontakt og fysisk tilgjengelighet selv om det dreier seg om mindre høydeforskjeller. Man taper muligheter til å gå gjennom eller se inn i disse grønne lungene. Løsningen gir et redusert biologisk mangfold i byen, fordi utehager på tak får begrensede jordlag og begrensede muligheter i forhold til type og størrelse på vekster. Uterom på tak kan være aktuelt i områder med boliger på toppen av en «forretningsbase» for å gi bedre solforhold.

Det er ønskelig at felles uteoppholdsareal skal være på bakkeplan i boligprioriterte områder slik at barns muligheter til å få naturlig kontakt med andre barn i nærmiljøet blir bedre. I kvartaler med forretningsbase tillates felles uteoppholdsareal på tak.

TORGET

Dagens torg opprettholdes og integreres i et urbant byrom østover mellom Stokmovegen og Stokkanvegen. Med de høye bygningene rundt vil bli det behov for å frigjøre et mer solrikt område i sentrum i tilknytning til et sammenhengende gågatenett. Kvartalene øst for nåværende torg foreslås regulert til bevaring med utbyggingsmulighet innen en skala som er tilpasset eksisterende bebyggelse.

Frittliggende eksisterende bevaringsverdig bebyggelse opprettholdes og tillates supplert med ny småhusbebyggelse med en lav høyde. Småhusene kan enten være eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse som er flyttet hit, eller nye småskala- bygninger som integreres med de verneverdige husene. Husene kan for eksempel benyttes til nisjebutikker og kafeer/spisesteder. Det foreslås at alle gater i området bygges som ett sammenhengende plassgulv, slik det er gjort mellom dagens torg og gågata. Dette vil ivareta universell utforming og opplevelsen av det urbane byrommet som en helhet.

PLANDOKUMENTER

De viktigste juridiske dokumentene er:

1-251 Plankart over bakken

1-251 Plankart under bakken

1-251 Planbestemmelser

1-251 Planbeskrivelse – dette dokumentet

I tillegg ligger foreligger det mange utredningsrapporter, avklarende politiske saker samt innspill, se vedleggsoversikt i eget vedlegg.

3 BAKGRUNN

Reguleringsplan for Stjørdal sentrum har som hensikt å sette rammer for videre utvikling av sentrum. Forslagsstiller er Stjørdal kommune. COWI AS og Madsø Sveen arkitekter AS har vært innleid konsulent til oppdraget.

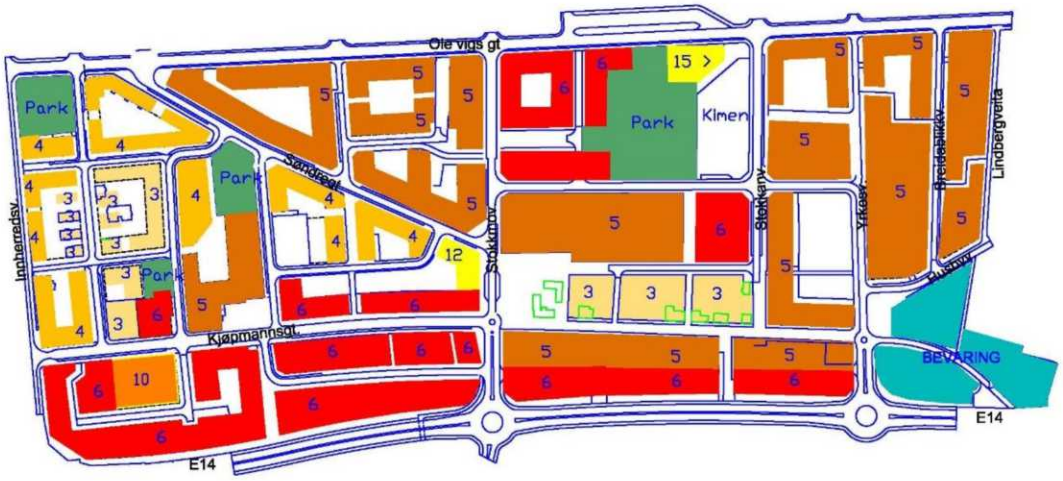
Det er registrert over 1000 eierforhold som vil bli berørt av planforslaget. Ut fra planområdets størrelse og omfang av endring fra gjeldende reguleringsplan er det krav om konsekvensutredning for planen.

Det må påregnes utbyggingsavtaler for framtidige utbyggingsprosjekter for å sikre gjennomføring av planens intensjoner.

Et sentrum er mer enn forretninger. Et sentrum har funksjonsblanding, forretninger, kontorer, tjenesteyting, hotell/overnatting, bevertning og boliger. Et sentrum er et sted hvor folk møtes, gjør ting sammen, opplever ting sammen. Det er kulturhus, treningssenter, lekeland, galleri, leger, fysioterapauter, revisorer, frisører osv. Skal sentrum overleve må sentrum kunne tilby mer enn internett som konkurrerer med blant annet netthandel. Det er viktig med aktivitet på gateplan for å skape liv og interessante gater. Vi trenger et robust bysentrum med mange bein å stå på. I USA snakkes det om kjøpesenterdøden. Kontorarbeidsplasser i sentrum styrker kundegrunnlaget for butikkene. Kan gågata bli så attraktiv at den blir «Se og bli sett – gågata»? Mangfoldet i sentrum styrkes dersom man tar vare på gamle bygg og deler av historisk bygningsmasse. Det gir rom for små aktører.

4 PREMISSER FOR PLANARBEIDET

Planarbeidet er basert på vedtatt planprogram. Planprogrammet er basert på et politisk intensjonsvedtak i kommunestyret 12.09.2013 og involveringsprosesser forut for vedtak av planprogrammet.



Illustrasjon antall etasjer i kommunestyrets vedtak av 12.09.2013.

Planforslaget har en del hull (områder uten farge), hvor nyere vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

4.1 RESULTATMÅL

Planprosessen skal ende i revidert reguleringsplan for Stjørdal sentrum, som grunnlag for videre utvikling av byen med:

1. Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban, stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan bo og oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.
2. Arealøkonomisering gjennom fortetting som begrenser arealekspansjon og nedbygging av verdifullt produksjons- og rekreasjonsareal.
3. Bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel- og gangtrafikk og begrensing av transportbehov gjennom blant annet korte avstander til daglige gjøremål.
4. Byggehøyder som gir god arealutnyttelse, med tilpasninger som gir gode sol og lysforhold. Indre kvartaler bør være offentlig tilgjengelige.
5. Sentrum knytter seg mot sjøen.
6. Bevaringsverdig bebyggelse i sentrumsområdet er ivaretatt.
7. Kulturhuset og parken bidrar sammen med andre kulturaktiviteter til å skape et levende sentrum utenfor butikkenes åpningstider.
8. God næringsutvikling. Attraktive butikker med bredde og spesialitet. Blandet handlestrøk innendørs/utendørs.
9. Balansert blanding av boliger, arbeidsplasser, service, kultur og rekreasjon for alle aldersgrupper. Bygg og gaterom av høy kvalitet. Utadrettet aktivitet på gatenivå.
10. Variert boligtilbud i størrelse og prisklasse, boliger fra 2/3 etg. med gode uteplasser, balkonger, terrasser, parker, lekeplasser. Boliger orienteres optimalt i forhold til sol og støy.
11. Spennende byrom med plasser, gater, streder og passasjer for opphold og mangfoldig aktivitet. Et universelt utformet og tilgjengelig sentrum. Trygg og attraktiv gangforbindelse mellom gågata og Husbyjordet.
12. Attraktiv grøntstruktur (alléer, beplantning, parker og grøntdrag). Byparken skal være grønn og frodig, med vannspeil og opparbeidet for aktivitet og opphold for alle.
13. God håndtering av overflatevann, blant annet ved grønne tak, lokal fordrøyning og magasinering av overflatevann i offentlige gaterom, på private eiendommer og i grøntstruktur. Permeable overflater.
14. God og lettvint adkomst og parkering for alle trafikantgrupper. Trygg og effektiv tilrettelegging for myke trafikanter og offentlig transport. Adkomst fra oppgradert E14, med parkering på flere plan på sentrale plasser. Begrenset med bakkeparkering med tidsregulert bruk.

Følgende visjon lå til grunn ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan fra 2008:

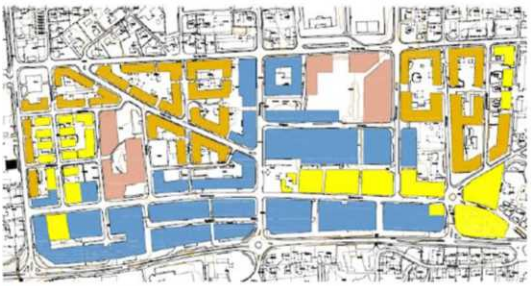
> *Det skal være variert aktivitet både på dag- og kveldstid. Dem har et aktivt næringsliv og kulturliv. Det er utvikling og vekst. Det er hyggelig å gå en tur i byen for både ung og gammel. Det er fine byrom, pen arkitektur og et godt servicetilbud både for handel, rekreasjon og kultur. Bebyggelse, gater og plasser er formet slik at det er gode solforhold og le mot vind og regn. Byen preges av intime byrom, nærhet og lettvint adkomst og av middels høye hus.*

Under er illustrasjoner som fulgte reguleringsplanen fra 2008:

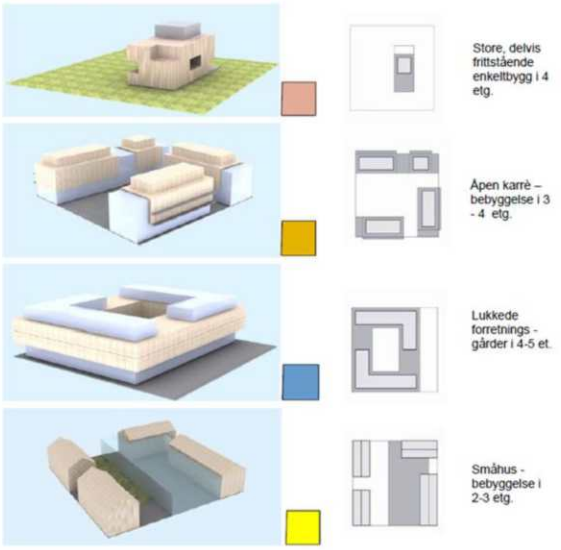
4.2 Utbyggingsprinsipper

Ny bebyggelse skal underordnes et samlende ordensprinsipp – en kvartalstruktur - som tar utgangspunkt i gatenettet som nedfelt i Sverre Pedersens byplan fra 1922. Kvartalene skal bygges ut ihht. fire utbyggingsprinsipper:

- Store, delvis frittstående enkeltbygg med henvendelse mot park/offentlig plass i hovedsak 4 etasjer.
- Åpen karrèbebyggelse i hovedsak 3-4 etasjer.
- Lukkede forretningsgårder i hovedsak 4-5 etasjer
- Eksisterende gammel bebyggelse kompletteres med ny småhusbebyggelse tilpasset i målestokk i hovedsak 2-3 etasjer.



Bebyggelsesstruktur





Gatehierarkiet

6.0 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

6.1 Grøntstruktur

Hovedintensjonen er å styrke nord/sør og øst/vest – forbindelser til sentrum, og å knytte plansikrede utearealer og anlegg til dette gangnettet..Vestover knyttes forbindelsen fra sentrumsområdet til stasjonen og fjorden via parkstrøket. Østover styrkes forbindelsen til kulturlandskapet ved at det plantes alléer langs Husbyveien og Kirkeveien. Det skal etableres en romlig definert urban bypark på Husbyjordet, med gang - og sykkelforbindelser i øst-vest-retning og nord-sør-retning.

Torg – og gågateområdet skal forsterkes og utvides for å kunne fungere samlende ift kulturelle, merkantile og offentlige aktiviteter. Tilstrekkelig felles private uteoppholdsarealer bør av støy – og trafikksikkerhetsmessige hensyn lokaliseres inne i storkvartalene med bebyggelsen som skjerming. Dette synes også hensiktsmessig av hensyn til forholdet offentlig/privat. Disse arealene skal være med å tilfredsstille kravene til RPR for barn og unge.

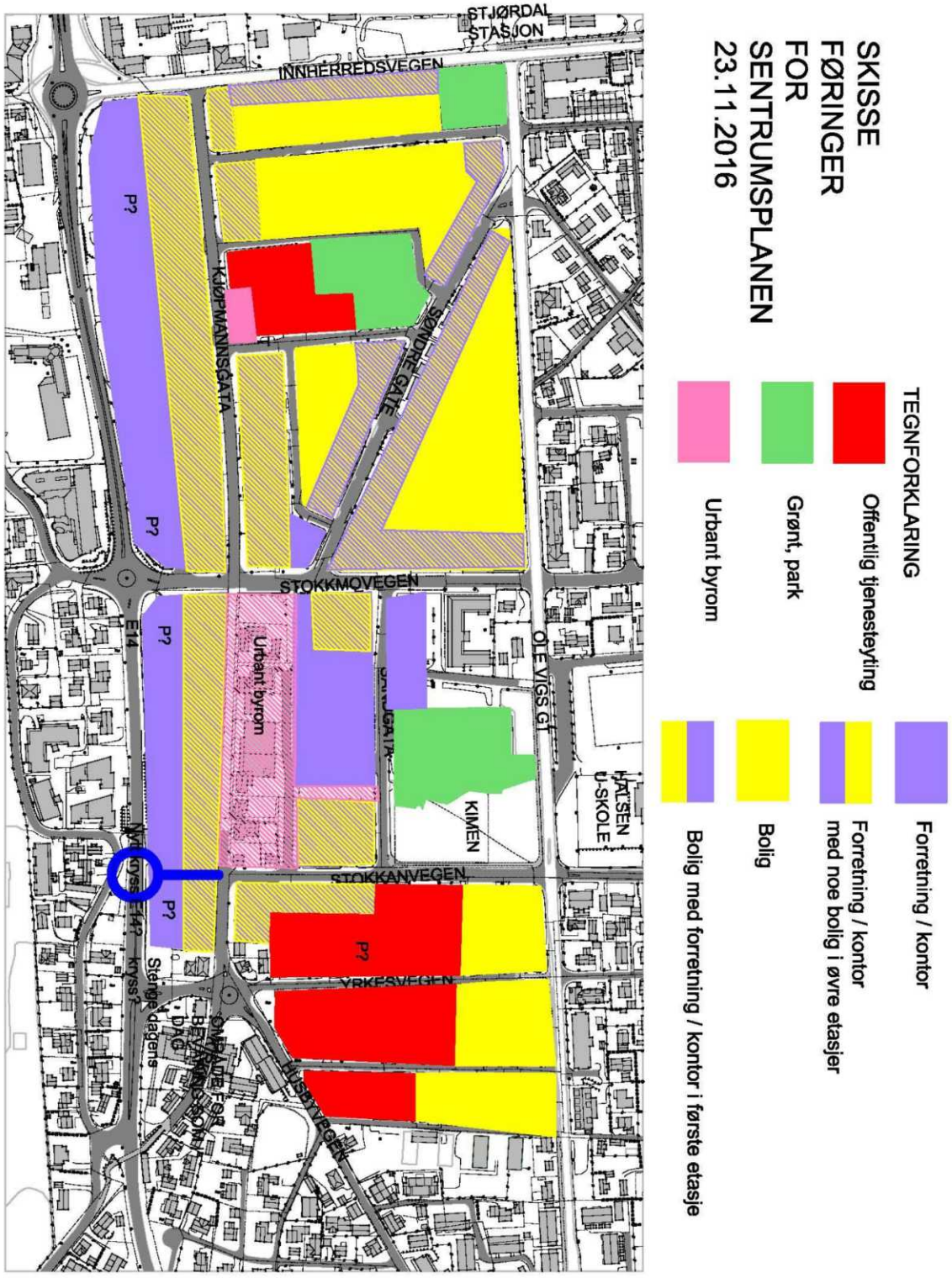


Disse utbyggingsprinsippene er lagt til grunn fram til i dag og bør i utgangspunktet videreføres i ny plan og danner grunnlaget for drøftinger i ny planprosess.

Det er fremlagt saker til komite plan underveis for å orientere politikerne og gi mulighet til å komme med signaler/tema som ønskes vurdert. Det politiske vedtaket i komite plan 18.01.2017 sak 1/17 fremkommer under, sammen med en visuell sammenstilling på kart vist under.

- *Man må ta et bevisst valg mhp hvor man vil bygge høyt og hvor man vil bygge mye boliger.*
- *Man må stille krav til solforhold i de få offentlige byrommene og parkene vi har, dvs. krav til maks byggehøyder på omkringliggende bebyggelse for park (grønt på skisse under) og urbant byrom (rosa på skisse under).*
- *I boligdominerte områder skal det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal.*
- *For boliger skal det vektlegges sol/lys ved fasade og uteoppholdsareal når man vurderer byggehøyder.*
- *Mot E14 bør det ikke tillates støyømfintlig arealbruk, kun der det kan dokumenteres maks 70 dBA Lden ved fasade og man har en stille side og uteareal med tilfredsstillende støyforhold.*
- *I Kjøpmannsgata, Stokmovegen samt deler av Stokkanvegen prioriteres forretninger, kontor o.l. Her bør etablering av boliger i de øvre etasjer være valgfritt.*
- *I Søndre gate og Innherredsvegen skal det være forretninger, kontor o.l. i første etasje.*
- *Planen skal legge til rette for maksimal tomteutnyttelse innenfor de hensyn som må tas, avhengig av formål og tilgrensende arealbruk.*

Komite plan tok sak til orientering i møte 28.06.2017 etter å ha diskutert saken i møtet og på den måten gitt rådmannen innblikk i hva de er opptatt av.


SKISSE FØRINGER FOR SENTRUMSPLANEN 23.11.2016
TEGNFORKLARING
Offentlig tjenesteyting
Grønt, park
Urbant byrom
Forretning / kontor
Forretning / kontor med noe bolig i øvre etasjer
Bolig
Bolig med forretning / kontor i første etasje
STJØRDAL STASJON
INNHERREDSVEGEN
KJØPMANNSGATA
SØNDRE GATE
STOKKMOVEGEN
OLE VIGS GT
HALSEN U-SKOLE
KIMEN
STOKKANVEGEN
YRKESVEGEN
E14
P?
Urbant byrom

5 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

5.1 STATLIGE RETNINGSLINJER, RAMMERFØRINGER

Fortetting som utbyggingsstrategi for byer og tettsteder har sin bakgrunn i rikspolitiske retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) som begrunnes med følgende:

› Arealøkonomisering gjennom fortetting begrenser arealekspansjon og nedbygging av verdifullt produksjons – og rekreasjonsareal (jordvern)

› Fortetting gir bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel – og gangtrafikk.

› Fortetting begrenser transportbehov gjennom blant annet korte avstander til daglige gjøremål.

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Faglitteratur er i all hovedsak samstemte i sine anbefalinger om hva slags areal- og transportutvikling som gir redusert biltrafikk:

- Arealbruken styres mot sentral fortetting, mot biluavhengig lokalisering og styrking av sentrum og lokalsentre – ikke byspredning
- Kollektivtilbudet bedres (frekvens, hastighet, punktlighet, flatedekning)
- Det legges bedre til rette for å gå og sykle
- Restriktive virkemidler mot biltrafikken tas i bruk; både fysiske (veikapasitet, parkeringskapasitet) og økonomiske (parkeringsavgifter, veiprising, bompenger)

Fra TØI rapport 1550/2017 «Miljøeffekter av stasjonsnær lokalisering av boliger og arbeidsplasser», kap. 3.4.

5.2 REGIONALE FØRINGER

I «Regional plan for arealbruk» ligger det regionale føringer for arealbruk i Nord-Trøndelag:

› *Kommuneplanens arealdel skal definere en ytre tettstedsgrense og legge vekt på arealeffektive løsninger ved å angi minimum og maksimum utnyttingsgrad innenfor tettstedsgrensen.*

- *Ved utbygging i sentrum og ved kollektivknutepunkt skal det legges opp til fortetting og transformasjon. I sentrumskjernen kreves høyere tetthet enn ved utbygging i omkringliggende boligområder. Ved utbygging i sentrumskjernen bør minimum 6 boenheter per dekar legges til grunn, med avtrapping til 3 boenheter per dekar i tilstøtende områder med kort avstand til kollektivknutepunkt.*

- *Parallelt med fortettingsprosesser må sammenhengende grøntstruktur, friområder og egnede parker for felles bruk sikres.*

- *Virksomhet med stor persontrafikk og viktige servicefunksjoner bør lokaliseres inntil kollektivakser og knutepunkt for persontrafikk.*

- *Ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum skal nye parkeringsløsninger tilstrebes etablert under bakken eller i parkeringshus.*

- *Publikumsorienterte handels- og servicevirksomheter bør lokaliseres innenfor sentrumskjernen, transportorienterte virksomheter bør lokaliseres i ytre del av sentrumsavgrensingen*

Stjørdal kommune har også et forpliktende samarbeid med Trondheimsregionen gjennom IKAP (Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen). Gjennom IKAP er kommunene enig om en felles utbyggingspolitikk for næringsareal og boliger. I tillegg skal IKAP gi grunnlag for miljøvennlige valg for næringslivet og beboere, og være rollemodell for en konkurransedyktig og bærekraftig utbyggingsmønster.

5.3 KOMMUNEPLAN

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 20.03.2014, og sist revidert gjennom mindre endring i 2018. I kommuneplanens arealdel er sentrum avsatt til sentrumsformål (brunt) med skravur for at gjeldende reguleringsplan skal gjelde og skravur for gul støysone. Tilgrensende områder er av forskjellige formål: gult er bolig, lilla er forretning/kontor/tjenesteyting, rødt er offentlige formål, grønt er landbruk/natur/friluft/reindrift.



Figur 1 Kommuneplanens arealdel for 2013-2022.

Under er det noen utdrag fra kommuneplanen samfunnsdel som vurderes som relevant for sentrumsplanen:

Byen og tettstedene skal bygges tett og kompakt med bymessig preg og eksisterende infrastruktur skal utnyttes. Det skal legges vekt på universell utforming i planleggingen. Boligbyggingen skal skje etter plan og det skal ikke åpnes for dispensasjoner i byutviklingsområdet eller i nærhet til tettstedsentrene

Det er viktig for både kommunen at Stjørdal styrkes som regionsenter.

Man skal søke å dempe omdisponering fra næring til boligformål i sentrum. Næringsutviklingen i Stjørdal tettsted har skjedd ved fortetting. Handlingsprogram for parkering i sentrum skal gjennnomføres. Helhetlig sykkelveiplan gjennomføres og det skal etableres hensiktsmessige gang og sykkelveger fra sentrum til sjønære områder.

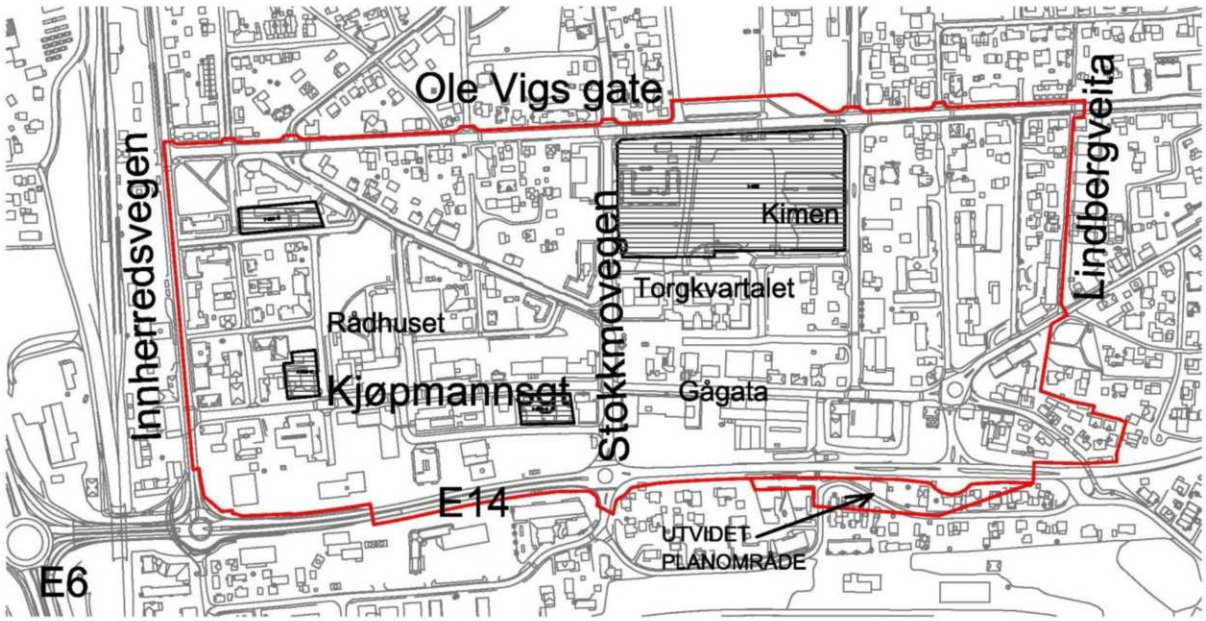
Stjørdal sentrum skal tilrettelegges både for barn og ungdom i forhold til både organisert og uorganisert aktivitet. Dette betyr blant annet etablering av flere lekeplasser av god kvalitet og arenaer for uorganisert aktivitet så som skate-/sykkelpark.

Stjørdal kommune har et særlig ansvar for et klimavennlig og energiøkonomisk utbyggingsmønster, samt energieffektive og riktige løsninger for ny bebyggelse.

6 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

6.1 BELIGGENHET, AVGRENSING OG DAGENS BRUK

Stjørdal sentrum ligger sentralt til i Trøndelag og er bysentrum for Stjørdal kommune med omlag 24 000 innbyggere. Om lag 13 000 bor innenfor tettstedet Stjørdal. Sentrum betjener til en viss grad også Meråker, Selbu og Tydal kommune. Bildet nedenfor viser planområdet og dets avgrensing.



Figur 2 Planområdets avgrensing med noen av de viktigste stedene som omtales i planbeskrivelsen. Figuren viser «hullene» i reguleringsplanområdet hvor gjeldende plan skal gjelde samt senere utvidelse av planområdet.

Planområdet avgrenses av E14 i sør, Innherredsveien i vest, Ole Vigs gate i nord og Lindbergveita og bevaringsområde rundt Kirkevegen i øst. Avgrensingen samsvarer med avgrensingen til sentrumsplanen fra 2008, med unntak av en del nye reguleringsplaner bl.a. Husbyjordet som holdes utenfor planen og justeringer grunnet forslag til endret vegnett ved E14. Planområdet er ca. 310 daa stort.

Sentrum har blandet arealbruk. Det består av bl.a. av bolig, kontor, forretninger, bensinstasjon, hotell, kulturhus, veier og gater, parkeringsareal, parker m.m.. I tillegg finnes det bevaringsverdig bebyggelse, rådhus og kommunale tjenestebygg som brannstasjon, legevakt m.m..

Planområdet ligger opp mot viktige ferdselsårer som bl.a. Nordlandsbanen og E6 i vest og E14 i sør. I nord grenser planen til boligområdet Stokkmoen, skoleareal Halsen barne- og ungdomsskole og Ole Vigs videregående skole.

6.2 STEDETS KARAKTER

Stjørdal er i dag en åpen grønn by med en blanding fra villabebyggelse med hage til bebyggelse for næring i tre til fire etasjer. Det er noen nyere bygg opp i 5-6 etasjer med næring i de to nederste etasjene

og boliger over. Boligbebyggelsen er preget av småhusbebyggelse med en eller flere boenheter. Byen og kommunen har en større prosentvis andel eneboliger enn landsgjennomsnittet, og det er hagene i tilknytning til boligbebyggelsen som i stor grad gir Stjørdal sentrum det åpne, grønne preget. Det er få, grønne parker. Eldre bevart boligbebyggelse er hovedsakelig konsentert ved Kirkeveien i øst og boligområdet rundt Wergelandsveien i vest. I tillegg er det bevart bygninger fra ulike tidsepoker langs Kjøpmannsgata. Gjennom bevaring av enkeltbygninger, bygningsanlegg og bygningsmiljøer i sentrum kan byens historiske utviklingen fortsatt leses i bygningsstrukturen (se mer under kulturminner).

En del nyere boligkomplekser med næring i første etasje er etablert, særlig i randsonene i vest og i Kjøpmannsgata. Kulturhuset Kimen med parkområde og parkeringskjeller ble åpnet i 2015/2016 på Husbyjordet.

6.3 LANDSKAP, SOLFORHOLD

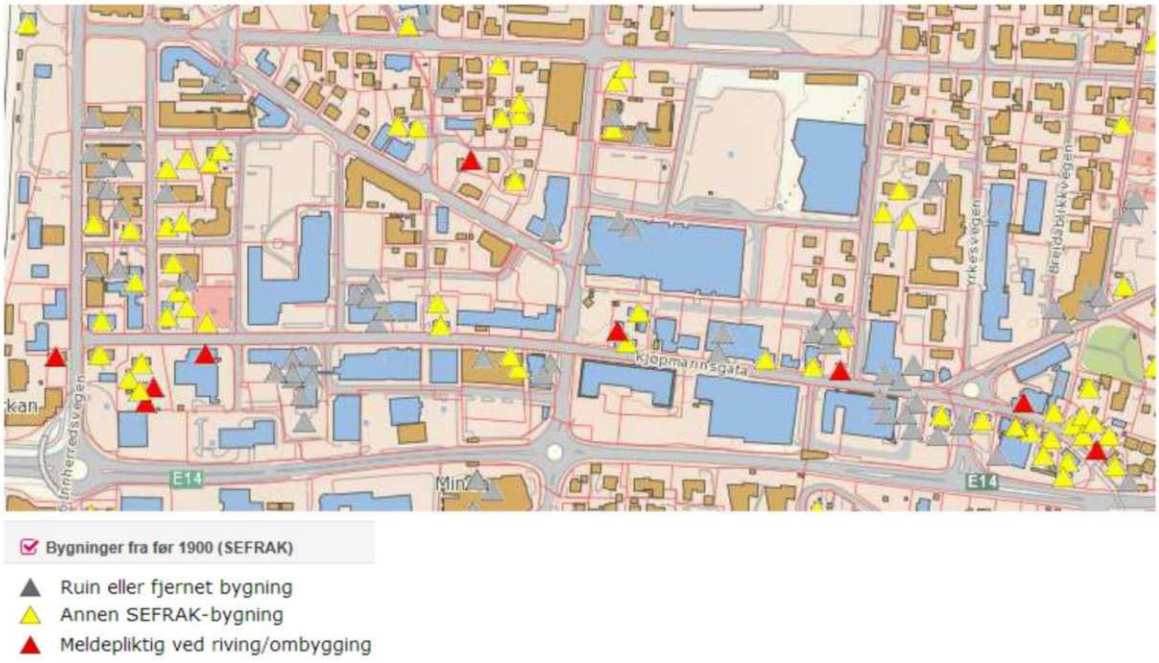
Stjørdal sentrum ligger like ved Trondheimsfjorden på et elvedelta mellom elvene Gråelva og Stjørdalselva. Området er tilnærmet flatt med kotehøyde mellom + 7 og +12 moh. i hele planområdet. Det er lang avstand fra sentrum til åser og lave fjell som avgrenser det store landskapsrommet som åpner seg mot fjorden. Dette gir spesielt gode solforhold. Det er ikke landskapet, men bygninger og vegetasjon som kaster skygger i sentrum.

6.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Utviklingen av Stjørdal sentrum er knyttet til ferdsel, landbruk, håndverk og handel. Kombinasjonen av flat og lettdyrka mark, god havn og nærhet til Trondheimsfjorden, var et godt utgangspunkt for variert virksomhet. I tillegg gikk to viktige ferdselsveger gjennom området; Innherredsvegen passerte langs strandkanten, og fra denne gikk det en veg østover mot Sverige. Denne vegen gikk i grenselinja mellom de store gårdene Værnes, Tangen, Håbet, Stokkan, Husby og Øyan. Langs tråkket på grenselinja fikk husmennene som arbeidet på storgårdene mulighet for å bosette seg. Kryssende ferdselsårer nær god havn har alltid vært attraktive for virkelystne etablerere. Både Kjøpmannsgata og Innherredsvegen fungerer fremdeles og kan betraktes som kulturminner sammen med kvartalsstrukturen fra Sverre Pedersen-planen.

Stjørdal har som andre byer gjennomgått store forandringer over relativt kort tid. Sanering av gammel gårdsbebyggelse og oppbygging av nye forretningsgårder har vært utviklingen fram til i dag. Om man sammenstiller SEFRAK-registreringen med gjeldende reguleringsplan fra 2008, ser man at mange av de kulturhistoriske vurderte bygningene er regulert til rivning for å gi rom for en tettere by.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringer er et signal om at man må vurdere verneverdien av et bygg før det gis tillatelse til endringer/rivning. For bygninger eldre enn 1850 er det meldeplikt (lovfestet i kulturminneloven § 25), dvs at verneverdien skal vurderes før behandling av søknad om endring eller rivning. Kommunen skal sende søknad til fylkeskommunen som skal uttale seg før kommunen fatter vedtak. Alle endringer skal meldes til fylkeskommunen.



Figur 3 Kartet viser bygninger som er SEFRAK-registrert, i Stjørdal er en god del bygninger fra første halvdel av 1900-tallet SEFRAK-registrert
Kilde: Miljøstatus.no

Det er tatt vare på noe gammel bebyggelse i sentrum som bidrar til byens identitet. En del er sikret i gjeldende plan gjennom formål bevaring, enten områdevis eller som enkeltbygg. Disse bygningene bidrar til at byens historiske utvikling kan leses i bygningsstrukturen. De ligger i all hovedsak i Wergelandsveien, langs Kjøpmannsgata og Kirkevegen. Bygningenes tilstand og autentitet varierer, men til sammen danner disse et kulturhistorisk miljø som avspeiler sider av Stjørdals historie.

Kulturminnene er først og fremst av lokal verdi, men Spendegården er vurdert til å ha regional verdi. Spendegården er et gårdsanlegg med komplett firkant-tun som det ikke finnes maken til i bykontekst i Nord-Trøndelag.

Ved Kjøpmannsgata 2 er det to gamle kastanjetrær som vurderes til å ha stor verdi som historiefortellere og som identitetsbærere.

I Kjøpmannsgata 22 står Sparebanken, et tidstypisk bygg fra overgangen mellom 1960 og 70-tallet.

Innenfor planområdet er det ingen kjente forekomster av automatisk vernede kulturminner. Det er heller ikke registrert kulturminner i grunnen.

6.5 NATURVERDIER

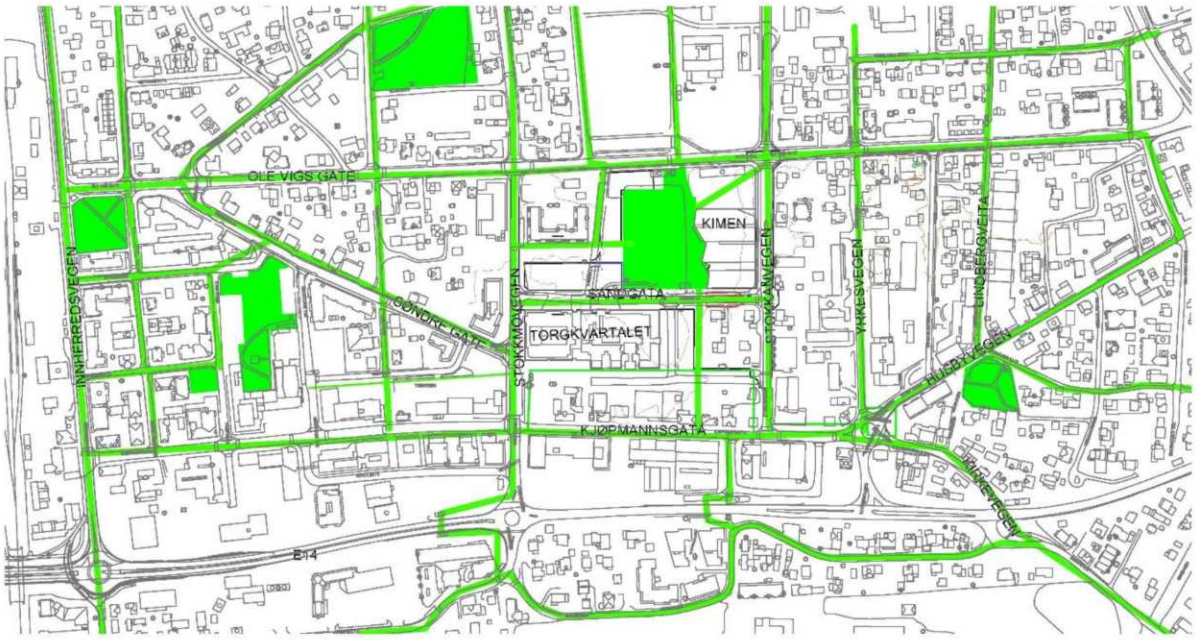
Utsjekk i Artskart og Miljødirektoratets Naturdatabase viser at det ikke finnes arter som er av nasjonal eller regional verdi. Det finnes heller ingen rødlistearter eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet. Det er ingen vassdrag innenfor planområdet. I parken ved jernbanestasjonen, utenfor planområdet, finnes det kastanjetrær som er av lokal verdi i tillegg til de to innenfor planområdet.

6.6 REKREASJONSOMRÅDER OG BARNS INTERESSER

Det viktigste grønne uteoppholdsarealet i Stjørdal sentrum i dag er rådhusparken. Denne parken har per i dag størst potensiale og størst bruksverdi som park. Parken er relativ stor og har gode lysforhold. Parken nordvest i planområdet o_GP1, er på grunn av sin beliggenhet i krysset mellom Innherredsvegen og Ole Vigs gate støybelastet. Den har derfor visuell verdi i bybildet, mens kun en mindre del av den er egnet for opphold. Nord for Kjøpmannsgata 7 er det en offentlig park. Parken er liten og med beliggenhet nord for høye hus har den relativt dårlige solforhold. Kimenparken ble ferdig i 2017 og gir et byrom for lek og opphold.

Ellers er gågatedelen i Kjøpmannsgata, torget og plassen foran Kimen viktige offentlige rom som kan benyttes av allmennheten for rekreasjon.

Stjørdal sentrum grenser også til andre viktige grøntarealer. Spesielt må nevnes området ved Halsen skole og Ole Vig skole med tilhørende idrettshaller, ballbaner, skatepark og grønne områder. Sammen med Sandskogan og grøntareal ved Stokkan ungdomsskole er disse områdene viktige turområder og lekeområder for byens befolkning. I tillegg kan Blinkparken, en flott opparbeidet park, som som ligger like nord for planområdet nevnes. Park o_GP1 i nordvestre hjørne ligger sørvendt og har gamle parktrær. Den har et stort potensial som oppholdssted. Rett øst for sentrum er det også en park som er egnet for barns lek og opphold.

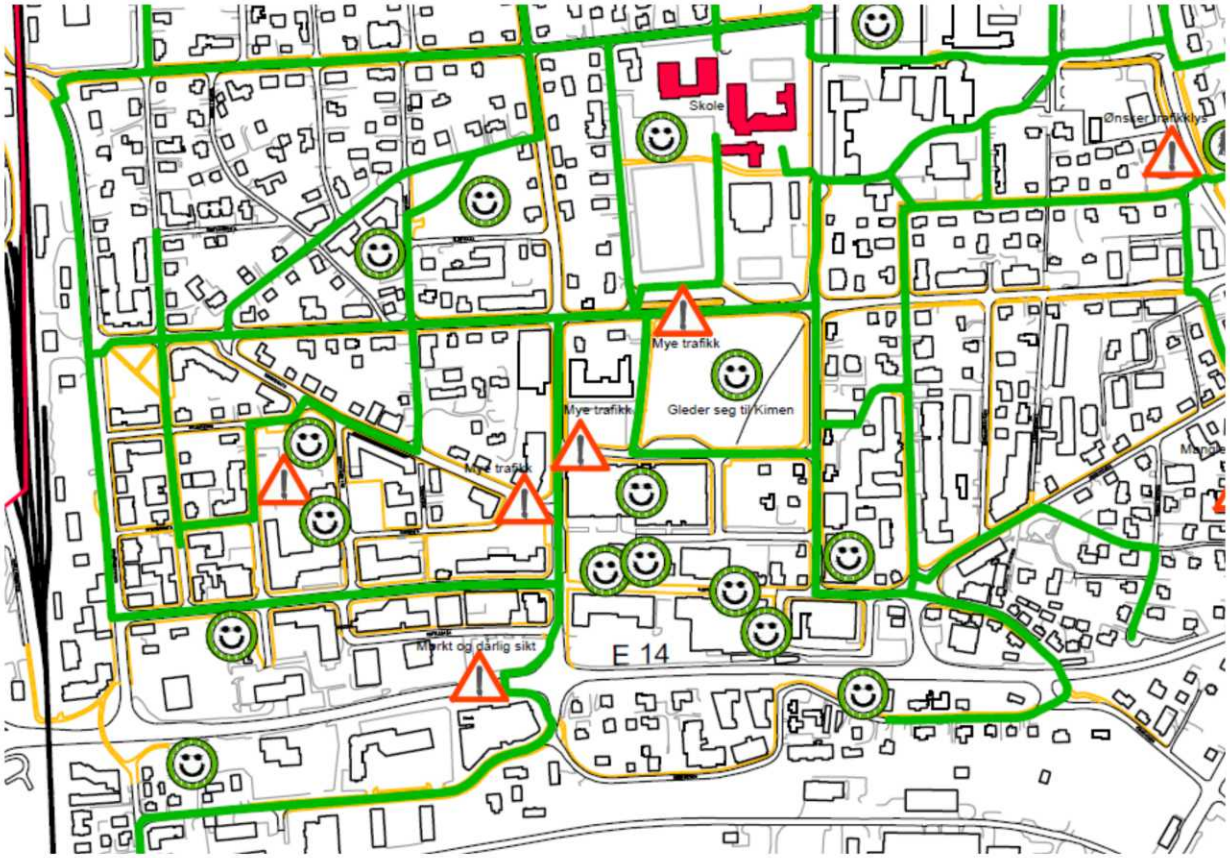


Figur 4 Kart som viser grønne områder og gang- og sykkelforbindelse slik de fremstår i dag

Beboere i sentrum har også tilgang på rekreasjonsarealer ved fjorden og på åsene rundt byen.

Tilgangen til grønne områder og uteoppholdsarealer i og utenfor sentrum forbindes i stor grad med fortau og gang- og sykkelveinett.

Det er i 2015 gjennomført barnetråkksregistreringer ved sentrumsskolene for å kartlegge skoleveg, hvike områder barn bruker samt hvor de trives/føler seg utrygge. Utsnitt fra barnetråkkregistreringer gjennomført i 2015:



Halsen barneskole

TEGNFORKLARING:

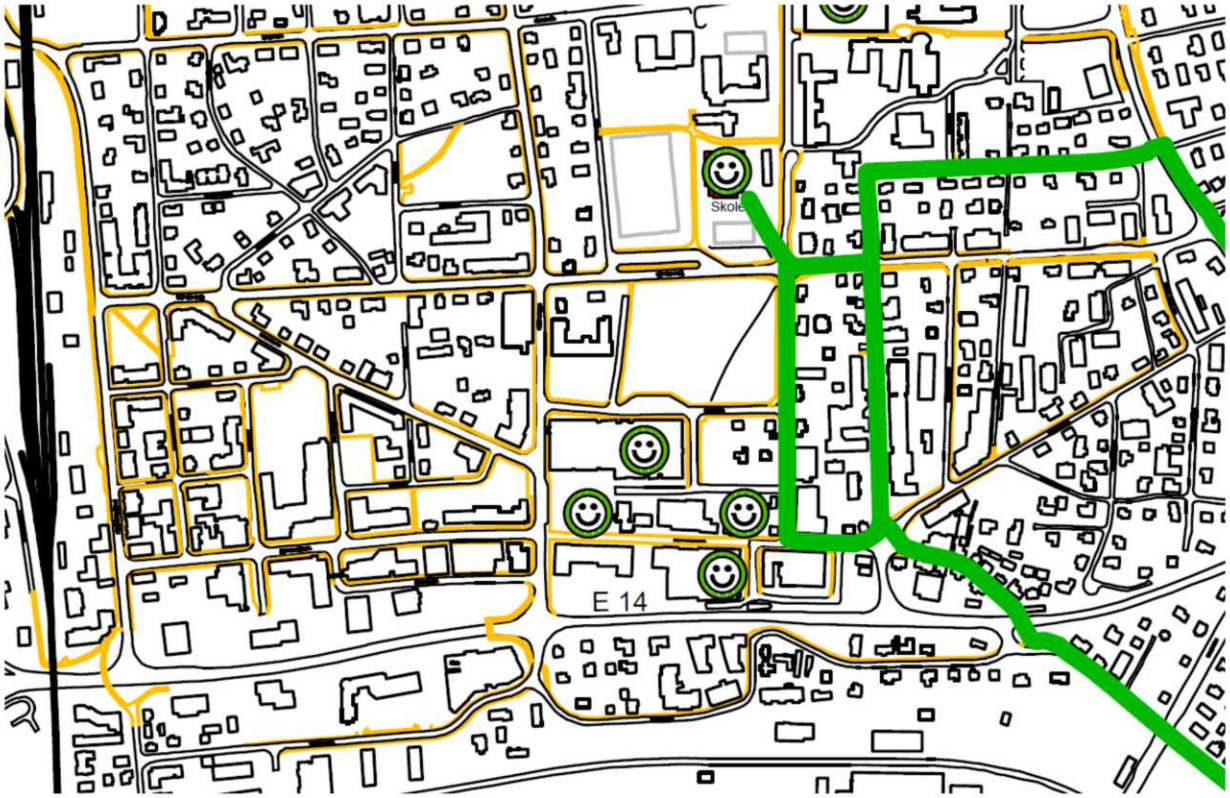
- Skolekrets
- Skoleveg
- Gang-/sykkelveg - fortau
- Steder hvor barna trives
- Lekeområder
- Steder hvor barna ikke trives

HVA BARNA SAVNER I STJØRDAL:

- Lekeplass med utstyr for større barn
- Større svømmehall

BARNAS MENING OM STJØRDAL:

- Stjørdal er en fin plass å bo
- Bilistene er for dårlige til å stanse for fotgjengere



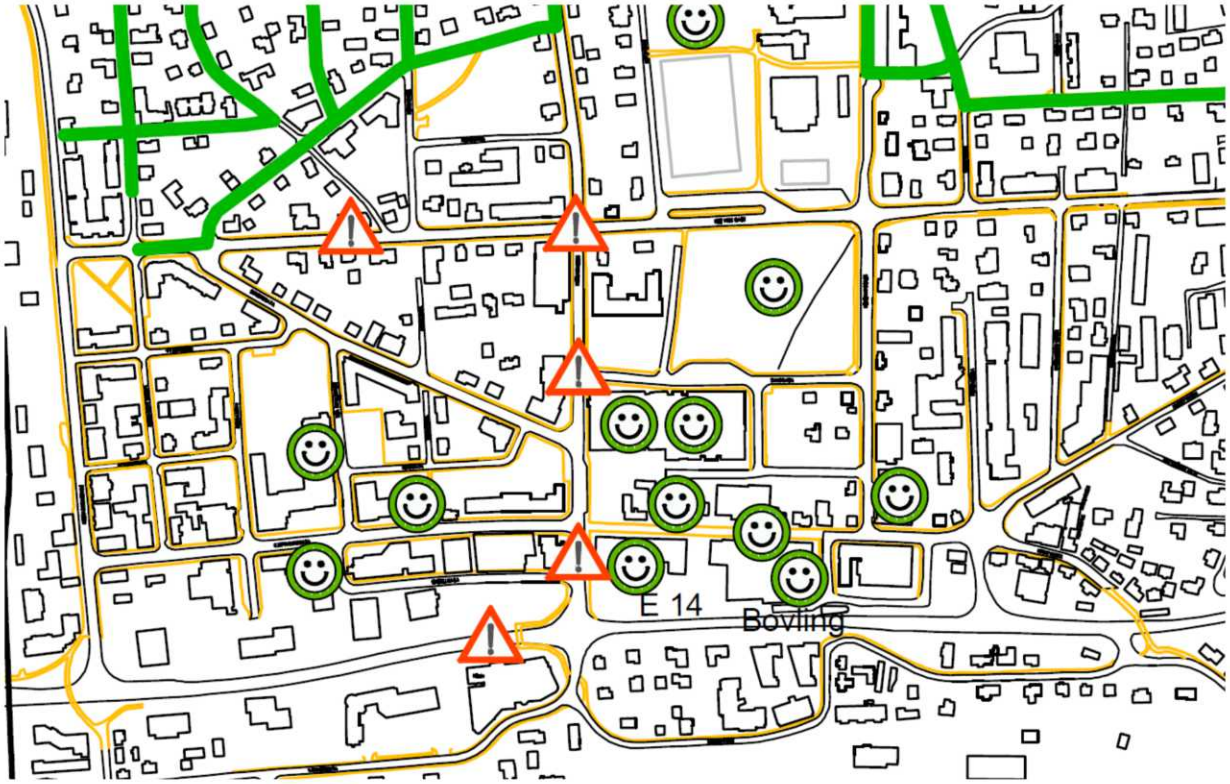
Halsen ungdomskole

Skoleveg

Gang-/sykkelveg - fortau

Steder hvor barna trives

Steder hvor barna ikke trives



Stokkan ungdomskole

TEGNFORKLARING:

Skoleveg

Gang-/sykkelveg - fortau

Steder hvor barna trives

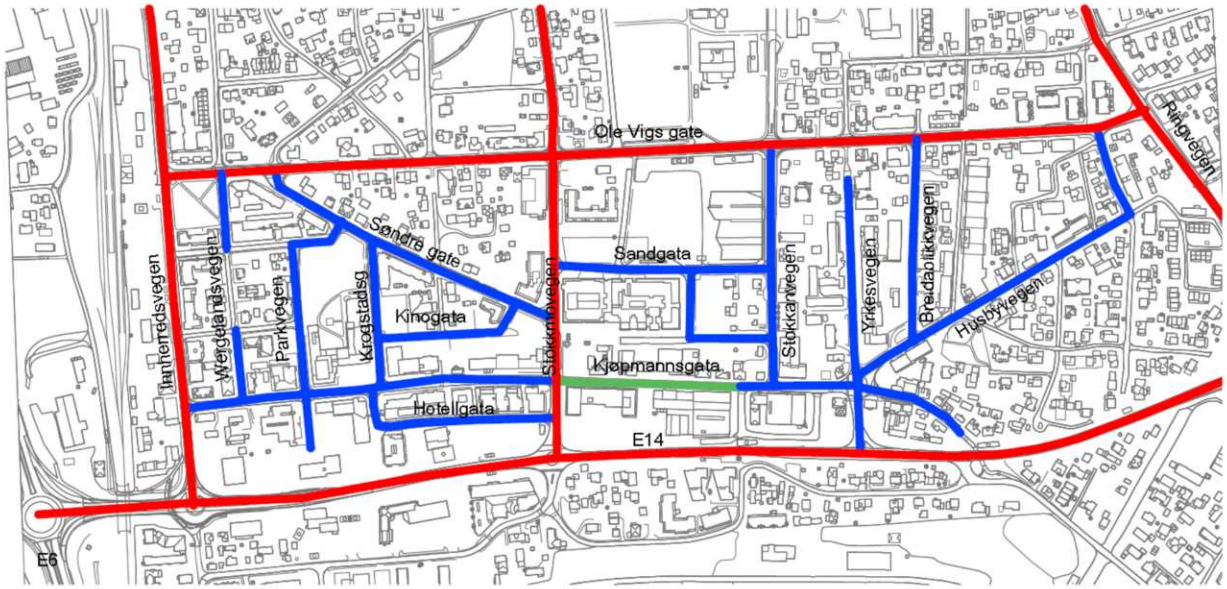
Steder hvor barna ikke trives

BARNAS MENING OM STJØRDAL:

- Stjørdal er en fin plass å bo

- Mye trafikk og mange kjører for fort i Ole Vigs gate

6.7 TRAFIKKFORHOLD



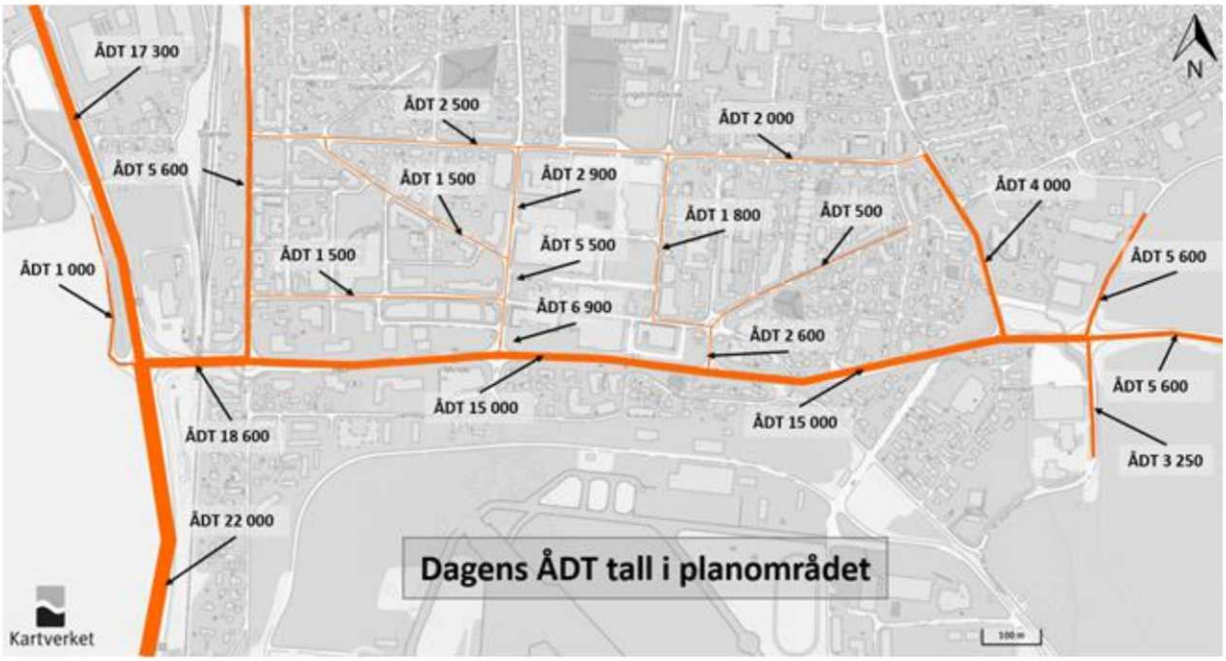
Figur 5 Kartet viser dagens gatehierarki. De røde linjene er samlegater, de blå linjene er adkomstgater og grønn linje er gågate.

Rutenettet for kvadraturen ligger som en base for veisystemet. Viktige målepunkter i sentrum i dag er kulturhuset Kimen, rådhuset, torget, Torgkvartalet, gågata og togstasjonen. I dag fungerer Stokmovegen som hovedatkomst til sentrum, og deler av denne har den største trafikkbelastningen i sentrum for utenom E14. Stokmovegen går ved torget.

E14 er i dag adkomst til planområdet via tre kryss, hvorav to er rundkjøringer. Det tredje krysset som ligger lengst øst er regulert til rundkjøring, men er ikke opparbeidet slik. Innherredsvegen og Ringvegen/Ole Vigs gate kan også benyttes som adkomst til sentrum fra nord.

Innenfor planområdet er fartsgrensen 50 km/t på E14. I resten av sentrumsvegnettet er det 30 km/ t-sone. Et roligere fartsnivå gir et roligere trafikkbilde hvor trafikken flyter bedre og det er relativt trygge forhold for alle trafikantgrupper, også gående og syklende. I Ole Vigs gate er det sykkelfelt. Ringvegen ligger utenfor 30 km/t-sonen og har 50 km/t.

Det er i dag hovedsakelig gratis parkering på offentlige plasser i Stjørdal sentrum. En del av parkeringsplassene har tidsbegrensning og noen få parkeringsavgift. I enkelte gater er det i dag gateparkering. I tillegg er det flere offentlige og private parkeringsplasser på bakkeplan, opparbeidet på områder som stort sett er regulert til utbyggingsformål. Kimen og Torgkvartalet har stor parkeringskjeller med adkomst fra Sandgata i øst og Stokmovegen fra vest.



Figur 6 ÅDT(årsdøgnstrafikk) i sentrum i Stjørdal i dagens sitasjon basert på tellinger utført i desember 2015, norsk vegdatabank og modellberegninger.

Det går buss gjennom sentrum i dag. Det er holdeplasser ved torget hvor både lokal- og regionbusser stopper. Lokalbusser har flere stopp i sentrum, i Kjøpmannsgata og Stokkanvegen. Skolebuss stopper utenfor skolen i busslomme i Ole Vigs gate.

Det er registrert 21 ulykker innenfor sentrumsarealet de siste 10 årene. Alle disse var registrert med alvorligste skadegrad "lettere skadd". To av disse var på E14.

6.8 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Barn og unge innenfor planområdet sogner til Halsen barneskole og Stokkan ungdomskole som grenser til planområdet i nord. Det er planer om å utvide kapasiteten på Halsen barneskole, men prosjektet er ikke avklart økonomisk/tidsmessig ennå. Stokkan ungdomsskole har foreløpig god kapasitet.

Ole Vig videregående skole ligger ca. 650 meter fra torget. Dette er en av Nord-Trøndelags største skoler med ca. 240 ansatte og ca. 1300 elever. Fagtilbudet spenner fra realfag til musikk, dans og drama, helse- og oppvekstfag, design og håndverk, restaurant og matfag, bygg og anleggsteknikk, elektrofag, service og samferdsel samt medier og kommunikasjon.

Det finnes ingen barnehager innenfor planområdet, men det finnes tre barnehager i en avstand på ca. 350 meter fra torget utenfor planområdet.

6.9 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Planområdet er flatt, og er derfor i prinsippet lett tilgjengelig for fysisk funksjonshemmede. Strukturen i sentrum er ufullstendig med mange åpne plasser, fordi mange kvartaler ikke er fullt utbygd. Dette kan gi utfordringer for blinde og svaksynte samt personer med dårlig orienteringsevne. På den andre side er

bebyggelsen etablert over lang tid og har ulike utrykk som kan bidra til at man lettere finner fram. De bevaringsverdige bygningene som har stått der lenge kan opptre som markører å orientere seg etter.

Kommunen som myndighet har over flere år satt universell utforming som en betingelse for alle tiltak, og generelt sett kan man si at det har gitt positive resultater.

6.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kommunen jobber kontinuerlig med kapasitet på vann- og avløpssystemet. Sentrum har god og sikker vannkilde og nytt renseanlegg er satt i drift. Under bakken bygges, erstattes og vedlikeholdes rør i takt med utbyggingen og brannvannstilgangen er bra. Ved økte byggehøyder kommer nye brannkrav.

På avløpssiden er separatsystem, dvs fysisk skille mellom spillvann og overvann, gjennomført i nesten hele området. Overvannshåndtering er lukket rørsystem til resipient. Det forekommer tilbakeslag i kjellere ol som følge av kapasitetsbegrensinger i lukket overvannsnett. Gjennom E6 utbyggingen ble overvannskapsiteteten økt med 3 store ledninger med utløp til sjø (passerer to barrierer, jernbane og E6). Ved økt ekstrem nedbør vil overvannsnettet ikke være tilstrekkelig. Sentrum er bygd ut med store tette flater med få muligheter til drenering i grunnen. Som følge av dette har kommunen gitt nye utbyggingsprosjekter pålegg om lokal overvannshåntering. Dette innebærer i de fleste tilfeller lukkede fordrøyninganlegg hvor overvannet porsjoneres til det kommunale overvannsnettet i mindre mengder.

Kommunen innførte egen VA-norm vedtatt i kommunestyret 26.03.2009.

Hvoedplan vannforsyning og vannmiljø ble vedtatt som styringsdokument i kommunestyret i 2015. Hovedplanfor VA skal revideres jevning.

Det stilles krav om lokal fordøyning av overvann. På kommunal veg tester man nå sandfangskummer som infiltrerer overvann, med nødoverløp til ordinær overvannsledning. Store deler av sentrum ligger på gammel elveavsetning med masser med god infiltrasjonsevne.

I kommuneplanen er det stilt krav om at det før utbygging skal påvises tilstrekkelig kapasitet i overvannssystemet. Flomtopper av overvann etter utbygging skal ikke overgå hva som tidligere er registrert i aktuelle resipient.

Stjørdal fjernvarme AS har konsesjon for fjernvarme i Stjørdal sentrum, og har etablert et fjernvarmesystem med ca. 10 km rørnett. Fjernvarmenettet er tenkt utvidet for å kunne betjene flere abonnenter. Fjernvarmenettet dekker i dag varmebehovet hos 30 næringskunder og fem boligblokker. Blant kundene er ti kommunale bygg, videregående skole, Forsvaret og Statoil, og flere bygninger er planlagt tilkoblet nettet. Den nylig oppgraderte Lillemoen varmesentral består av to flisfyrte biokjeler hver på 4 MW samt to bio-oljekjeler på hver 6 MW – total varmeytelse 21,5 MW**.** Varmesentralen har kapasitet til å levere ca. *25 GWh* varme per år og har en betydelig ledig produksjonskapasitet som vil kunne benyttes til å dekke økt varmebehov som følge av vekst/fortetting i planområdet.

Det er tillatt å benytte alternative varmeløsninger da det kun er tilknytningsplikt for fjernvarme, ikke bruksplikt. Det antas at energibehovet som ikke dekkes av fjernvarme i all hovedsak er basert på elektrisk og oljebasert fyring.

6.11 GRUNNFORHOLD (STABILITET)

Stjørdal sentrum ligger mellom Stjørdalselvas og Gråelvas utløp i Trondheimsfjorden. Sentrum ligger på et elvedelta avsatt fra elvene. Løsmassene består i hovedsak av et topplag av sand/ grus til dybder 2 m til 7 m over silt og leire til stor dybde. Løsmassene blir generelt gradvis mer finkornet med dybden. Enkelte steder er det fyllmasser pga byggeaktivitet de seneste årene. Videre er det stedvis registrert noe humusrester i løsmassene.

Flomsonekart fra NVE viser at planområdet ikke ligger utsatt til for flom verken fra Stjørdalselva eller Gråelva. Det er ikke registrert kvikkleire eller sensitiv leire ved grunnundersøkelser i og rundt Stjørdal sentrum. Basert på topografi og avstand vurderes planområdet å ikke ligge i utløpsområdet for eventuelle skred.

6.12 FORURENSING

Ved søk i aktsomhetskart for forurenset grunn til Miljødirektoratet er det ikke registrert forurenset grunn innenfor planens avgrensing. Det kan foreligge lokal forurensing ut fra dagens virksomhet, eks. bensinstasjon.

Stjørdal sentrum ligger nært viktige ferdselsårer. Dette gjør at området utsettes for støy fra både biltrafikk, jernbane og fly. Dette gir støy fra enkeltkilder, men også en samlet støybelastning når flere støykilder virker sammen. Støy fra biltrafikk påvirkes av hastighet. Planområdet ligger innenfor gul støysone for flytrafikk.

Det er i hovedsak vegtrafikken som vurderes å være den største kilden til luftforurensning i Stjørdal sentrum. Det er ikke registrert industri med vesentlige utslipp til luft i umiddelbar nærhet til sentrumsområdet.

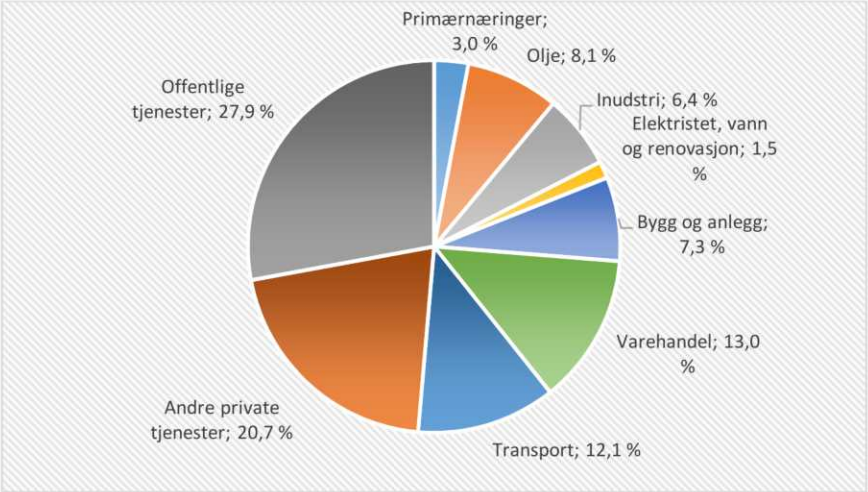
Det foreligger lite kunnskap om hvordan utslipp fra flytrafikk påvirker den lokal luftkvaliteten. Det er derfor knyttet stor usikkerhet til vurderinger rundt spredning av luftforurensing fra flytrafikken.

Vedfyring antas å være den største kilden til svevestøv etter biltrafikken. Vedfyring er først og fremst relatert til boliger. Det foreligger ingen opplysninger om utslipp fra vedfyring i Stjørdal sentrum.

Meteorologi har stor betydning for spredningsforløpet. Høyest vindstyrke inntreffer når vindretning er fra vest-sørvest. Det er størst fare for oppkonsentrering av luftforurensning på kalde, stabile vinterdager med lite vind hvor luftutvekslingen er dårlig (inversjon).

6.13 NÆRING OG SYSSELSETTING

Stjørdal er i dag en vekstkommune som klarer å tiltrekke seg folk. Sentrum har i dag en god variasjon i sitt tilbud, forretning, kontorer, kulturtilbud og privat- og offentlig tjenesteyting. Handelen i dag foregår i stor grad i kjøpesentra. Det foregår også en del handel i gågata. I sentrum og umiddelbar nærhet er det to kjøpesentre. Torgkvartalet ligger plassert midt i sentrumsområdet, mens Hell Kjøpesenter ligger noen minutters kjøretur unna. Torgkvartalet har et effektivt salgsareal på omlag 20 000 m² og en omsetning per år på ca. 535 millioner kroner. Det er en relativ høy omsetning per m². Handelen i Stjørdal sentrum er i sterk konkurranse med kjøpesentre i kjøreavstand i tillegg til handel i Trondheim.



Figur 7 Næringssammensetning Stjørdal kommune. Kilde: SSB

Stjørdal kommune har om lag 11 500 sysselsatte innbyggere og 11 000 arbeidsplasser. Det betyr at kommunen har en svak netto utpendling. Men bak disse tallene skjuler det seg en betydelig brutto ut- og innpendling. Netto innpendling i oljesektoren er over 500 sysselsatte, og disse er i stor grad knyttet til Statoil sin virksomhet på Tangen. I tillegg har transportnæringen stor innpendling, noe som skyldes Værnes Lufthavn. For de fleste andre næringer er det netto utpendling, og spesielt bygg- og anlegg, helse og sosialtjenester og tekniske tjenester har mange som pendler ut av kommunen.

Med 11 500 sysselsatte er halvparten av innbyggerne i Stjørdal i arbeid. Dette er omtrent like stor andel som landsgjennomsnittet.

7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget bygger videre på den historiske strukturen i Stjørdal sentrum tilbake fra Sverre Pedersens plan fra 1921, via sentrumsplaner av 1987 og 2008 samt flere andre mindre planendringer.

Områdereguleringsplanen gir de overordnede premissene for videre sentrumsutvikling og det kreves detaljreguleringsplan for byggeområdene. Det skal følge illustrasjonsplaner med både detaljplan og byggesak. I bestemmelsene er det for noen områder stilt krav til at flere kvartaler/delområder må sees i sammenheng.

Reguleringsplanen består av flere plankart, bestemmelser, planbeskrivelse samt vedleggsrapporter/notater. Det er to hovedplankart, et over og et under bakken.

Det er «hull» i områdereguleringsplanen hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde, dette fremkommer av plankartet som hvite områder med skravur. Plankart 1-252 Husbyjordet over bakken gjelder fortsatt, sammen med plankart på og under bakken. Deler av plankart på bakken er tatt inn i områdereguleringsplanen for å synliggjøre sammenhenger.

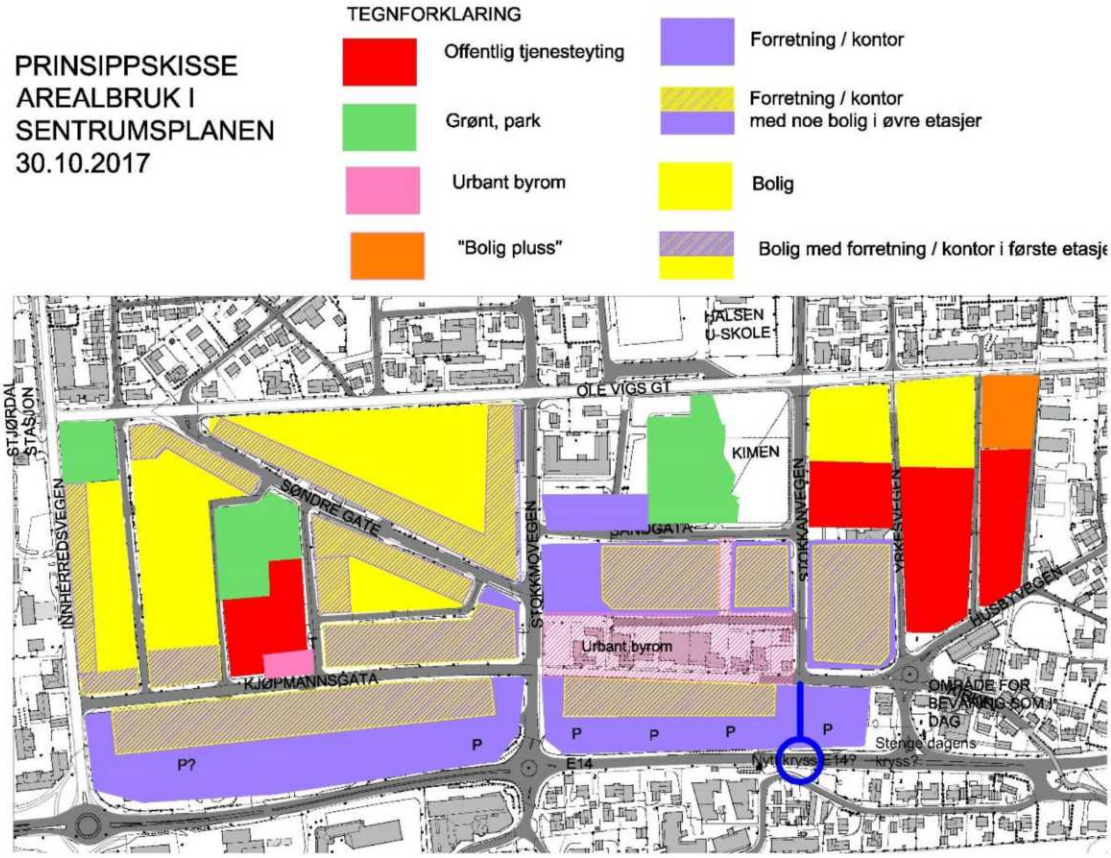


Figur 8 3D modell av mulig utbyggingsvolum. Eksisterende bygg vises i grått og ligger noen steder i vegtraseer eller utenfor områder avsatt til byggeområde i framtidig planforslaget.

Eksponerte områder langs for eksempel E14 er attraktive for næringslivet, mens boliger bør legges noe mer tilbaketrukket fra vegtrafikk og flystøy og trenger uteareal med solforhold til å leve med. Det forutsettes at man greier å tilfredsstille krav til uteoppholdsareal, sol, parkering osv for å kunne bygge boliger.

7.1 PRINSIPPSKISSE FOR AREALBRUK

I planforslaget er det en del områder hvor man vektlegger forretning/kontor/tjenesteyting og andre hvor man vektlegger boliger. Formålsmessig er det meste vist som sentrumsformål, nyansene fremkommer i bestemmelsene. Det er derfor laget en skisse som viser prinsippene som er lagt til grunn ved rådmannens utarbeidelse av planforslaget:



Figur 9 Prinsippskisse arealbruk

Dersom det i senere detaljplanlegging ønskes endringer må disse begrunnes og vurderes opp mot om man greier å tilfredsstille kravene satt i områdeplanen. Økning i antall boliger, økning i antall kvadratmeter sentrumsareal til forretninger, kontor og tjenesteyting medfører behov for gode offentlige byrom og trafikkareal. Forslag til ny plan søker å balansere utbygging med bykvaliteter.

Krav til bebyggelsens plassering / utforming, høyde samt grad av utnytting fremkommer av plankart med bestemmelser.

Sentrumskjernen, midtbyen, vil i planforslaget være kvartalene mellom Sandgata, Stokmovegen, E14 og Stokkanvegen. I dette området vil forretning/kontor/tjenesteyting være dominerende og integrert i et gågateområde. Området er tilgjengelig med bil, med kort veg fra E14.

Balanse mellom boliger og forretning/kontor/tjenesteyting er viktig for at byen skal bli en levende by. Selv om behovet for boliger synes å være størst for tiden er det viktig for byen å opprettholde balanse på sikt mellom boliger og annen virksomhet. Boligandelen vil variere gjennom planområdet med mest boliger i nord og andelen må tilpasses krav til kvaliteter som sol, uteoppholdsareal, parkering, støy osv. Detaljreguleringsplanene vil måtte gjøre mer detaljerte vurderinger.

Publikumsrettet virksomhet er ønsket på bakkeplan i store deler av sentrum, slik som butikker, spisesteder, utstillinger, banker og offentlige kontorer.



Figur 10 3D-modell av dagens situasjon



Figur 11 3D-modell av mulig utbyggingsvolum. Nyere bebyggelse er vist sammen med eksisterende. Mulig utbygging på Husbyjordet er også illustrert.

Kvartalsstrukturen mellom E14 og Kjøpmannsgata vest for Stokmovegen er et område egnet for større bygg uten boliger. I detaljplaner må man gi variasjon i byggehøyder og fasader. Siden dette er et eksponert område, adkomsten til sentrum, er det viktig med god arkitektur og god opparbeidelse av utomhusareal. Det samme gjelder langs E14 i hele sentrum.

Formålsmessig er det lagt inn sentrumsformål på mye for å gi større fleksibilitet og man åpner for at brannstasjonen og bensinstasjon ved behov kan bli og videreutvikle seg der de er. Mot E14 er det rom for «BigBox»-virksomheter (store sportsbutikker, varehusbutikker osv). For å markere byen samt å utnytte tomter godt, foreslås 5-6 etasjer mot E14, i hovedsak uten boliger pga støyforholdene.

Øst for Kimen er det foreslått nye gater og kvartalsstruktur. Disse er foreslått som gågater for å fremme gåing og sykling. Kvartalsstrukturen videreføres for å gi lys, luftighet og lesbarhet.

Det vil være frihet innenfor detaljplaner til å finne løsninger for adkomst og parkering, men det tillates ikke kjøreadkomster mot E14, Kjøpmannsgata, Innherredsvegen, Stokmovegen, Stokanvegen og Ole Vigs gate.

Det anbefales å beholde dagens gågate og etablere/opparbeide nye gågater i området mellom Sandgata og E14. Dette vil gi et tydelig handelsområde.

Ideen om en østre veg fra E14 til Ole Vigs gate foreslås flyttet et kvartal vestover, fra Yrkesvegen til Stokkanvegen. Dette betyr en ny regulert rundkjøring på E14 og stengning av Yrkesvegen mot E14. Gågata blir da noe kortere (dog litt lengre enn i dag), men man får skjermet østre deler av sentrum for gjennomfartstrafikk. Området som i dag er adkomstsone fra E14 kan med fordel gjøres om til parkeringsanlegg/hus og på denne måten avlaste særlig østre deler av sentrum for unødvendig trafikk. Et slikt anlegg vil også kunne betjene det nye planlagte helsehuset i Yrkesvegen.

I sonen langs E14 anbefales høy parkeringsandel og særlig nord for Mindes hus og øst for ny rundkjøring anbefales parkeringsanlegg.

For å forhindre «støytrompeter» fra E14 inn i gågata tillates det å bygge mer sammenhengende bebyggelse langs Kjøpmannsgata på bakkeplan (helst kun førsteetasje og evt. andreetasje). Bebyggelse må variere i høyde for å sikre sol i gågata.

Det er krav til dokumentasjon mhp at man oppfyller støykrav før man ev. tillater støyømfintlig arealbruk som f.eks. boliger. Særlig utfordrende kan dette være nær E14.

I boligdominerte områder (nordre del) skal det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal på bakkeplan med gode solforhold og det bør sikres mulighet for klynger av store trær. Boliger ønskes i de områdene som har minst støy, minst trafikk og best tilgang til parker, skoler, barnehager osv.

Nye prosjekter skal ikke gå ut over solforhold på de offentlige byrommene i planen, ei heller viktige uteoppholdsareal for boliger. Dette medfører at byggehøyder må tilpasses forhold både internt i prosjektet og de omkringliggende uteoppholdsareal og boliger.



Figur 12 Plankart over bakken

7.2 SENTRUMSFORMÅL

Planen regulerer det meste til sentrumsformål, dvs forretning, kontor, bolig, hotell/overnatting, bevertning og tjenesteyting. Stort sett tillates alle formål, men i noen områder er det lagt inn begrensninger. Dette fremkommer av bestemmelsene.

Ut over sentrumsformål tillates at man opprettholder brannstasjon i område BS29 og bensinstasjon i område BS32.

Det er ikke lagt inn begrenseringer på lokalisering av hotell eller undervisning, men det er krav som kan gi begrensninger til hvor man kan bygge boliger. Prinsippet i planen er at det meste er regulert til sentrumsformål, med rom for bolig dersom man greier å oppnå tilfredsstillende forhold mhp støy, uteoppholdsareal, sol, parkering osv jamfør bestemmelsene.

For å kunne tillate at det bygges boliger skal lyskrav i teknisk forskrift tilfredsstilles. Det vil derfor være noen områder hvor man enten kan velge å bygge lavere på sør/vestlige nabobygg eller så må man inn med forretning/kontor/tjenesteyting i de nedre etasjene der det ikke er mulig å tilfredsstille lyskrav. Hvis det ikke er behov for så mye forretning/kontor/tjenesteytingsareal er alternativet å bygge lavere slik at det blir sol lengre ned i gata. Dette har betydning ut over eget kvartal.

Det tillates boliger mot Ole Vigs gate i første etasje siden det her er mulig å få gode solforhold og en stille side mot indre gårdsrom/sør. Det er ikke ønsket med forretning/kontor/tjenesteyting ut mot Ole Vigs gate på grunn av trafikkforhold og at det er boliger på nordsiden av gata. Ole Vigs gate er samleveg med prioritet for sykkel og kollektivtrafikk. Etablerings av publikumsrettet virksomhet her vil kunne gi etterspørsel etter gateparkering som man ikke ønsker da det øker trafikkfaren for syklister i sykkelfeltene.

7.3 BOLIGBEBYGGELSE

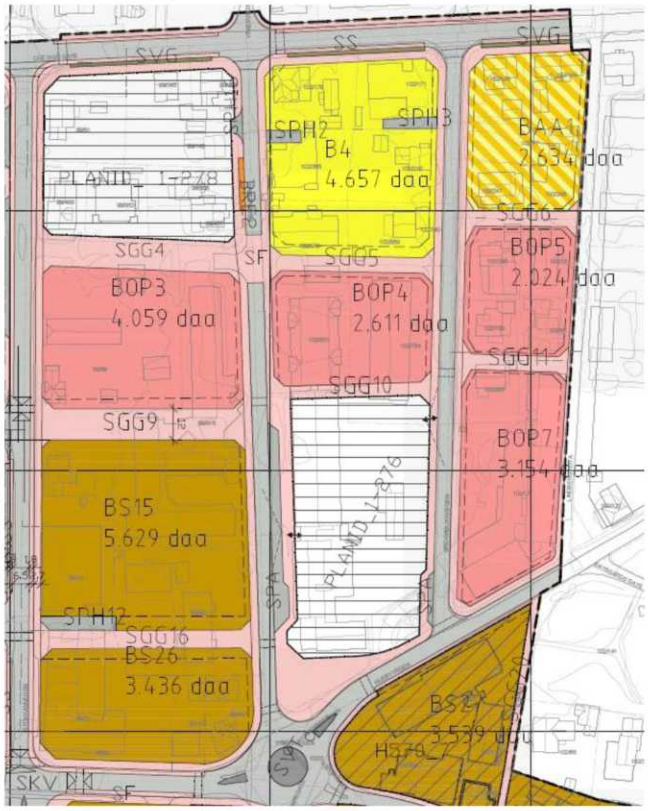
I vestre deler av planområdet opprettholdes boligområder som i gjeldende reguleringsplan, boliger med noe innslag av tjenesteyting som f. eks. tannlege. Det åpnes for noe mer bygging, men utbygging må tilpasses omkringliggende bebyggelse og bevaringsverdig bebyggelse. Et boligkvartal i øst, B4, opprettholdes også.

I de rene boligområdene vektlegges boligkvaliteter som lite gjennomkjøring, skjermede uteoppholdsareal og gode solforhold. Spesielt på felles uteoppholdsareal, men også på fasade / private uteoppholdareal. Boligeneområdene utgjør om lag 14 daa.

7.4 OFFENTLIG TJENESTEYTING

I plankartet er det satt av 6 områder til offentlig tjenesteyting. Dagens rådhus med utvidelse er område BOP1 og BOP2. I tillegg ligger det i øst 4 områder til offentlig tjenesteyting som dekker dagens kommunale eiendommer i tillegg til utvidelsesrom for disse.

Offentlig tjenesteyting utgjør om lag 18 daa.



Figur 13 Områder for offentlig tjenesteyting BOP3-BOP7.

7.5 KOMBINERTE FORMÅL BOLIG /TJENESTEYTING BAA1

Området ligger nært til eksisterende bosenter og planlagt helsehus og er derfor velegnet til boliger med noe ekstra. Eksempelvis med fellesrom, betjening deler av døgnet osv. Ofte omtalt som «bolig pluss».

Innenfor område BAA1 stilles det krav om at minimum halvparten av boenhetene skal bygges slik at de enkelt kan tilpasses personer med særlige behov ut over det som kreves av en universelt tilrettelagt bolig. Det er ikke mulig å stille konkrete krav til innholdet i disse boligene, da de må tilpasses beboernes behov. Likevel kan det gjøres en del tilrettelegging slik at ombygging ikke blir like kostbar som om man skulle gjort dette i en ordinær bolig.

Tak og vegger bør dimensjoneres slik at det er mulig å montere hjelpemidler som f.eks. løftestol i etterkant. Døråpninger bør gjøres ekstra brede, slik at det er mulig å trille en seng eller bred elektrisk rullestol igjennom. Leilighetene bør klargjøres for smarthusløsninger, og det bør være rikelig med lademuligheter for elektriske hjelpemidler. Andre viktige tiltak i bygget vil være å unngå svalgangsløsninger, sikre at heisene er store nok til en seng, og å øke brannklassifiseringen, slik at boligene er trygge for de som ikke klarer å redde seg ut av egen leilighet ved brann.



Figur 14 Område BAA1

7.6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det bygges kjøreveg, fortau, torg, gang- og sykkelveg, gågate/gangareal, sykkelfelt, annen veggrunn, holdeplasser og parkering.

I hovedsak videreføres dagens gatenettstruktur.

Yrkesvegen foreslås stengt mot E14 og nytt kryss til E14 foreslås lagt et kvartal lengre vest, til Stokkanvegen. En flytting av østre kryss med E14 fra Yrkesvegen til Stokkan vegen vil medføre endringer i lokalvegsystemet sør for E14. Meierivegen må stenges rett øst for Meieritunet. I planforslaget er det tegnet inn gang- og sykkelvegforbindelse forbi rundkjøringen, mens det er foreslått to snuhammere for biltrafikken. Nytt anlegg må bygges slik at nødkjøretøy kan passere. Adkomst til eiendommer må legges om og det blir inngrep i hager/gårdsplasser.

Sentrum har i dag og vil fortsatt ha 3 kryss mot E14. Eksisterende avkjørsler til brannstasjon og bensinstasjon tillates opprettholdt, men ved ny arealbruk må disse områdene få adkomst fra lokalt gatenett.

I østre del av sentrum skal etableres flere kvartaler, med gater som enten er rene gågater eller gang/sykkelveger, med mulighet for kjøring av nytte-kjøretøy som søppelbil og brannbil ol. De nye gateløpene skal også gi rom og lys. Tilgjengelighet for gående og syklende skal sikres også innenfor byggeområdene.

Planforslaget opprettholder rundkjøring i kryss Kjøpmannsgata/Yrkesvegen/Husbyvegen/Kirkegata.

Østre del av Kinogata foreslås stengt for biltrafikk, men det skal opprettholdes en passasje for gående og syklende mot torget gjennom BS11. Det er regulert inn snuhammer i Kinogata.

Gata sør for BS13 og BS14 skal betjene området omkring, særlig varetransport. I planforslaget som var på høring var denne gågate, men det er lagt inn gate med kjørebane igjen for å sikre adkomst til BS24 og BS25 som er de kvartalene med størst utbyggingspotensiale og for å sikre at Torgkvartalets

vareleveranser slipper å rygge ut i gata. Det er ikke planlagt gateparkering i dette området slik det er i dag.

I sørvestre del av planen er vegnettet også justert etter høring og er en mellomting mellom alternativ D og E som var ute på høring.

Adkomst til og igjennom BS33, BS34 og BS35 skal løses i en felles detaljreguleringsplan, med trafikk inn i området fra vest og ut av området i øst.

Nettverket av sykkelfelt i sentrum økes. Det er etablert sykkelfelt i Ole Vigs gate i dag. Nye gater med sykkelfelt blir Kjøpmannsgata, Stokmovegen og Stokkanvegen.

I tillegg til forbindelser internt i planområdet vil forbindelse vestover til sjøen og nordover til Sandskogan være viktige akser for myke trafikanter. Planforslaget opprettholder forbindelser for gående og syklende mellom gågata i Kjøpmannsgata og E14.

I planforslaget er bussholdeplasser ved torget flyttet fra dagens lokalisering i Stokmovegen til Kjøpmannsgata vest for Stokmovegen. Dette for å gi plass til nedkjøringsramper til nytt underjordisk parkeringsanlegg som skal betjene tilgrensende områder. Gateprofilet for Kjøpmannsgata er justert for å gi nok areal til buss og sykkelfelt og det er da ikke rom for gateparkering. Viser ellers til prinsippsak trafikk. Nedkjøringsrampene er flyttet noe nordover i forhold til høringsutgaven for å gi bedre forhold for myke trafikanter i kryss mellom Stokmovegen og Kjøpmannsgata.

Det er ikke satt av areal til sykkelparkeringshus eller sykkelparkering i plankartet. Areal må sikres når man jobber videre med detaljplaner samt byggesaker innenfor planområdet. Det samme gjelder renovasjon, hvor planen kun viser renovasjonsanlegg som allerede er planlagt i detaljplaner.

Lastesone nord for S3 «hotelltomta» i plan 1-252 er tatt ut av plankartet da den er trafikksikkerhetsmessig uheldig for gående og syklende. Det vurderes som tilstrekkelig med lomme regulert øst for S3.

Ytre gatenett i plan 1-206-C, 1-206-D, 1-256, 1-276 og 1-278 er tatt inn i områdereguleringsplanen for at alt offentlig gatenett skal være del av planen.

Det er i planforslaget et område regulert til parkering. Det er ellers forutsatt at tomter langs E14 med god tilgjengelighet mot E14 skal ha større andel parkering enn andre tomter i planområdet for å kunne dekke opp parkeringsbehovet i sentrum. Dette må man finne ut av gjennom detaljplaner. Målet er å opprettholde tilgjengeligheten, men stoppe biltrafikken nær E14.

Det er stilt rekkefølgekrav for følgende:

- Dersom trafikken på E14 forbi sentrum overstiger 2000 kjøretøy i makstimen mer enn 30 dager i året tillates ikke nye tiltak i sentrum som kan øke trafikkbelastningen på E14 før kapasiteten på E14, inkludert kryss innenfor sentrumsplanen, er økt.
- Det skal etableres bussholdeplass på SKH1 og SKH2 før dagens bussholdeplass på SPH14 og SPH15 stenges.
- Stokmovegen forbi torget skal være åpen for biltrafikk i begge retninger inntil ny krysssløsning Stokkanvegen / E14 er på plass.

- Når det er etablert ny kryssløsning for Stokkanvegen / E14 og det er etablert nedkjøringsramper på SPH 14 og SPH15, skal Stokmovegen stenges for trafikk forbi torget.
- Det tillates ikke nye tiltak på område BS35, BS36, og BS37 før ny rundkjøring på E14 er fraviksbehandlet og godkjent. Innenfor BS37 tillates mindre tiltak på vernede bygg.
- Det tillates ikke utbygging nord for eksisterende bygningsmasse i BS23, BS24 og BS25 før parkeringsplasser mellom disse og områdene BS12, BS13 og BS14 er fjernet og ny gate SKV med fortau og varelevering er etablert.

7.7 PARK

Det er foreslått offentlige parkanlegg på litt over 9 daa. Den største parken er ved rådhuset og de fleste ligger i vestre del av sentrum, inkl. ny park o_GP4. I østre del av sentrum ligger Kimen parken. For å få nok uteoppholdsareal i sørøst foreslås i tillegg et urbane byrom, som utvidelse av gågate og torg, som må sikres gode forhold og et grønnere preg enn i dag. Det må tilrettelegges for både lek og opphold for alle aldersgrupper. Parken nede ved stasjonen, ved rådhuset og o_GP4 er de eneste grønne parkene i sentrum hvor det er rom for håndtering av overvann. Det er viktig at disse ikke underbygges med parkeringskjellere. Dette er sikret gjennom plankart under bakken. I framtida vil mer ekstrem nedbørsintensitet gi behov for magasinering.

I prinsippsak trafikk ble det vedtatt å stenge Kinogata i østre del for å gi rom for et parkområde med passasje for gående og syklende. Nøyaktig plassering og utforming av en slik park bør overlates til detaljreguleringsplanen. Det er derfor vist hensynssone grøntstruktur gjennom BS11 hvor det skal opparbeides et parkområde med gjennomgående gang- og sykkelveg.

7.8 KULTURMINNER - BEVARING

Tettstedet Stjørdal startet i krysset Innherredsvegen – Kjøpmannsgata og utviklet seg oppover Kjøpmannsgata til Kirkevegen. Det er derfor viktig å ta vare på de gamle bygningene som står igjen og forteller historien, både nederst i Kjøpmannsgata, de enkeltbyggene som står igjen og miljøet i Kirkeveien. Gamle bygg forteller en historie, gir variasjon i bybildet og rom for mindre virksomheter som kanskje ikke passer inn i nye, større komplekser. Viser til kulturminnerapporten for mer utførende informasjon. Erfaring fra andre byer og dagens sentrum er at disse byggene bidrar til byens mangfold og særlig nisjebutikker og serveringssteder dukker opp i disse byggene. De bidrar også til lys og åpenhet i en stadig tettere by.

Det er vurdert ulike bevaringsstrategier. Den mest optimale sett fra et kulturminneperspektiv er å bevare kulturminnene der de opprinnelig hører hjemme. Driftsmessig og økonomisk sett er det også gunstig at bygg er i bruk. Så fremt kulturminnet er flyttbart, er det nest beste alternativet å flytte det til et annet område med verneverdige bygninger innenfor planområdet.

Det anbefales at Løvsethstua blir stående i Kjøpmannsgata 17, og at Husfliden, Kjøpmannsgata 31, reguleres til bebyggelse som inngår i planen. Alternativt kan Løvsetstua flyttes til andre områder regulert til bevaring/småskalabebyggelse og integreres der. Man kunne valgt å la Løvsetstua stå og bevarer bankbygget på motsatt side av Kjøpmannsgata. Da vil disse to byggene skape et byrom, hvor lys kan slippe inn. Dette er ikke tatt inn i planforslaget.

Selv om man tilrår riving av Bøndernes hus,Kjøpmannsgata 38, for å gi rom for utbygging (nytt gatenett) vurderes planforslaget å ivareta historiske Stjørdal gjennom å legge til rette for å bevare og utvikle kulturminnene i sentrum slik at de representerer verdier for grunneiere, lokalsamfunnet og regionen.

Det er ingen grunneiere i sentrum som ønsker å få krav om bevaring på sin eiendom. Bevaring av historien gjøres for samfunnet – ikke enkeltindividet. Man kan angre på tidligere valg om riving, men det bringer ikke bygg tilbake. Det vi kan gjøre er å ta vare på det som er igjen, integrere dette i framtidsbyen vår på en god måte.

I sentrum er de fleste bevaringsverdige byggene samlet i klynger. For hvert bygg som fjernes fra klyngen svekkes forståelsen av kulturmiljøet det er en del av. Kulturmiljøene bidrar til å skape variasjon i bybildet, og er en viktig del av byens identitet. For å sikre sporene av det historiske Stjørdal bør kulturmiljøene ivaretas i sin helhet.

Kirkegata er preget av småhusbebyggelse. Dette er et område dominert av boliger. Lokaliseringen i utkanten av sentrum, i enden av en blindvei, gjør at dette er et område som primært oppleves av beboerne i området, samt gående og syklende forbipasserende. Området er sjarmerende og kulturhistorisk viktig.

Lengst vest i Kjøpmannsgata ligger et kulturmiljø som mange passerer hver dag. Bjerkan Vestre, Bankbygningen, Spendegården og Friheim forteller sammen en historie om hvordan Stjørdal har utviklet seg fra veikryss til by. Nordover langs Kjøpmannsgata ligger en rekke bevaringsverdige enkeltbygg, godt integrert i den nyere boligbebyggelsen.

Også i gågata er de bevaringsverdige byggene en viktig del av gatas identitet. Bebyggelsen spenner over et vidt tidsrom, og variasjonen i utforming og plassering bidrar til å gjøre gågata til et attraktivt sted å være.

Planforslaget viderefører i hovedsak gjeldende reguleringsplan mhp bevaring av kulturminner, men en del bygg/områder er foreslått tatt ut av befaringsformålet. Blant annet Spendegården i BS28a og Kjøpmannsgata 5 i BS17. Bebyggelse i Wergelandsvegen som er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan fra 2008 er også tatt ut. Viser til prinsippsak kulturminner.

Dagens bevaringskrav, formulert i gjeldende reguleringsbestemmelser, er gode og endres derfor lite. På plankartet er det vist hensynssoner rundt bygninger regulert til bevaring for å sikre miljøet omkring.

Det er tilføyd bestemmelser knyttet til SEFRAK registeret bygg, 2.15.2.

7.9 VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT

Krav til brannvann i høye/store bygg må avklares i byggesak. Det vil i store prosjekter være behov for særskilte løsninger.

Det er i planforslaget et eget plankart for areal under bakken som regulerer areal til dagens og framtidige ledninger, kabler og rør samt fordrøyning av overvann under offentlige parker.

7.10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det stilles krav til opparbeidelse av en del felles og offentlige områder/infrastruktur i tillegg til krav på det enkelte prosjekt.

Etappevis utbygging må synliggjøres i detaljplaner og byggesak. Det stilles krav om at tilgrensende trafikkanlegg skal opparbeides.

8 KONSEKVENSUTREDNING - BESKRIVELSE AV ALTERNATIVER

Det er gjennomført konsekvensutredninger iht planprogrammet. De viktigste momentene er tatt inn og gjengitt i planbeskrivelsen i kapittel 8. Konsekvensutredningsrapporter per tema følger som vedlegg.

I en konsekvensutredning er det vanligvis dagens situasjon som settes som Alternativ 0. I dette tilfellet har man valgt å sette gjeldende reguleringsplan for planområdet som Alternativ 0, det vil si et fullt utviklet by innenfor de rammer som er vedtatt i denne planen. De ulike alternativene vurderes opp mot hverandre og opp mot Alternativ 0.

Alternativ 1, Maksalternativet, er en tenkt utbyggingssituasjon basert på kommunestyrets vedtak om nye byggehøyder. Byggehøydene settes likt med det som ble fastsatt i KST-vedtaket, og med veg-, trafikk- og parkeringssystem, samt offentlige rekreasjonsarealer og vern av kulturminner i henhold til gjeldende plan, med unntak av Spendegården som anbefales fjernet.



Alternativ 2, konsulentens planforslag, er også basert på kommunestyrets vedtak om nye byggehøyder, men høydene er justert for å optimalisere gode sol- og lysforhold for boliger og uteoppholdsarealer. Park, torg og gågateareal økt for å oppnå tilfredstillende bykvalitet. Veg-, trafikk og parkeringssystem er foreslått endret til fordel for gående og syklende.



Endelig planforslag ligger i hovedsak mellom disse to alternativene. Der det er vesentlige avvik fremkommer dette i planbeskrivelsen alene, ikke i konsekvensutreningsrapportene.

Tabell 1Oversikt over de ulike planalternativene som beskrives i konsekvensutredningen.

PLANARBEIDETS ALTERNATIVER			
DAGENS SITUASJON Kun beskrivelse av dagens forhold	REGULERINGSPLAN 2008 *Alternativ 0* Maks utbygging etter gjeldende reguleringsplan for Stjørdal sentrum fra 2008	MAKSALTERNATIV *Alternativ 1* Maks utbygging etter vedtaket om nye byggehøyder med veg- og trafikk og parkeringssystem samt off. rekreasjonsareal i henhold til gjeldende regulering.	KONSULENTENS PLANFORSLAG *Alternativ 2* Byggehøyder foreslås justert i forhold til sol-/skygge, park/ gågate og torg foreslås økt for å oppnå tilfredsstillende bokvalitet og veg-, trafikk- og parkeringssystem foreslås endret.

9 KONSEKVENSUTREDNING, VURDERINGER OG ANBEFALINGER

I dette kapitlet blir konsekvensene av de ulike alternativene vurdert. Det er foreslått tiltak for å redusere de negative konsekvensene av planforslaget. Der rådmannen anbefaler tiltak er disse omtalt. Det er utarbeidet tematiske rapporter iht. planprogrammet. Viser til disse for ytterligere fordypning, se vedleggsoversikt. Under følger en summarisk tematisk gjennomgang av anbefalte tiltak i de ulike rapportene samt de vurderingene som rådmannen har gjort i ettertid.

Planforslaget følger opp rikspolitiske retningslinjer mhp samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Med økte byggehøyder endres stedets karakter og noe opplevelse av landskapsrommet. Planen medfører ingen omdisponering av dyrkamark. De økonomiske konsekvenser for kommunen er ikke utredet, men det er klart at planen vil medføre behov for investeringer i infrastruktur som må finansieres noe gjennom kommunale budsjetter, men i hovedsak av utbygger som del av utbyggingsprosjektet.

Det er interessemotsetninger mellom mange tema, bygge ut/ ta vare på, prioritere bil/myke trafikanter, stor byggehøyde/sol. Planforslaget forsøker å balanserer de ulike interessene og virkningene planen vil medføre.

9.1 BYUTVIKLING

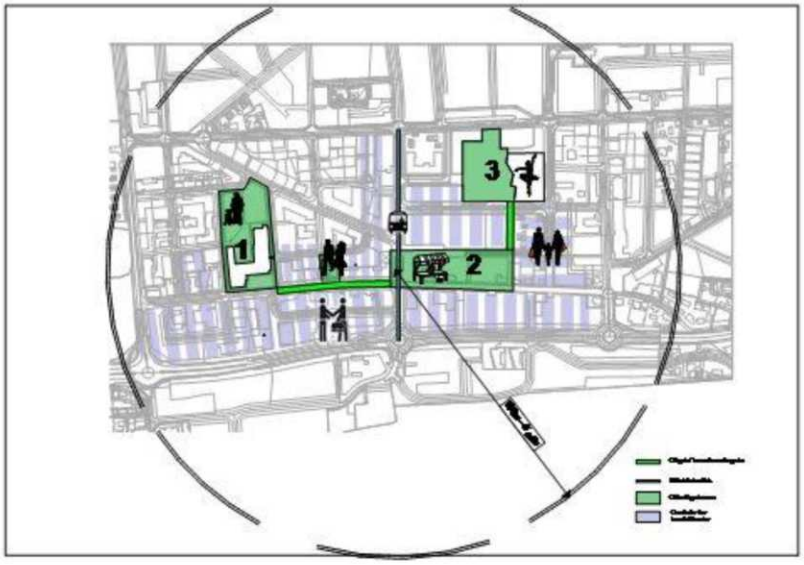
Viser til utredningsrapport «Byutvikling».

Byutvikling er summen av alt man gjør. Vedtatte resultatmål dekker opp hva målet med byutviklingen er og planforslaget forsøker å legge grunnlaget for å oppnå ønsket byutvikling.

En transformasjon fra dagens Stjørdal, en grønn by med villabebyggelse, til en ny type by med høyhus og stor arealtetthet krever god planlegging. Økt etasjehøyde og arealutnyttelse medfører mindre sollys på bakkenivå. Gateløp med gjennomgående høye volum på begge sider gir mørke, skyggefulle gaterom. Den samme problemstillingen oppstår i forhold til parker, gårdsrom og plasser. Bygningsmassen må til tilpasses i høyde og utstrekning for å oppnå mest mulig tilfredsstillende solforhold. I en tett bysituasjon må det likevel aksepteres mer skygge i gater og plassrom. Forutsetningen for at dette skal fungere er at det tilrettelegges for felles uterom på steder som er eller kan gjøres solrike.

Dersom man gjennomfører kvartalsstruktur i hele sentrum vil man oppnå større åpenhet i større, indre sammenhengende gårdsrom, oppdeling av kvartaler, mer lys i gatene og et enkelt, logisk gatesystem.

Fortetting er fordelaktig ut fra at arealforbruket både til byggegrunn og infrastruktur totalt sett blir mindre enn for et tilsvarende nytt byggeområde. Samtidig må det være fokus på fortetting med kvalitet.



Figur 15 Konsulentens anbefaling med gågate fra rådhuset med Rådhusparken, via det utvidede torget og Kimen/Kimenparken sammenbundet av nytt og gammelt gågatenett. Framtidige hovedhandelsområder er markert med lilla.

9.1.1 TORGET

For torget anbefales en utvidelse mot øst. Med de høye bygningene rundt vil bli det behov for å frigjøre et større, mer solrikt og sammenhengende areal til torgrom.

Kvartalene øst for nåværende torg fram til Stokkanvegen, foreslås regulert til urbant byrom/torg/spesialområde bevaring med mulighet til å bygge i samme skala som eksisterende bebyggelse. Frittliggende eksisterende bevaringsverdig bebyggelse opprettholdes og tillates supplert med ny småhusbebyggelse. Småhusene kan enten være eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse som er flyttet hit, eller nye småskala- bygninger som integreres med de verneverdige husene. Husene kan for eksempel benyttes til nisjebutikker og kafeer/spisesteder. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse reguleres til spesialområde bevaring. Ny bebyggelse foreslås som småhusbebyggelse som er organisert etter kvartalstrukturen og tilpasset den verneverdige bebyggelsen i forhold til høyde, takform og volum.

Høye bygg langs torgets sørside (Kjøpmannsgata) vil kaste skygge på deler av torget på dagtid. Høye bygg langs torgets vestside vil kaste skygge på deler av torget på kveld/ettermiddagstid. Hvor store skyggene blir avhenger av tiden på året. Et høyhus på 12 etasjer langs torgets vestside vil uansett årstid kaste lange skygger på store deler av torget slik at dette ligger i skygge på kveldstid. I politisk intensjonsvedtak er det vedtatt at det skal være høyhus i Stjørdal sentrum. Lokaliseringen av høyhus inntil torget, byens «hjerte», mener konsulenten er god, og en tilbaketrekking av høyhuset i nordvestlig retning kan gi akseptable skygge-konsekvenser for torget. Det er også viktig at ev. høyhuset får begrenset grunnflate og en slank form, noe som også reduserer skyggekonsekvensene. Dette er nærmere gjort rede for under temautredning signalbygg. Det er ikke tatt høyde for et høyhus i planforslaget.

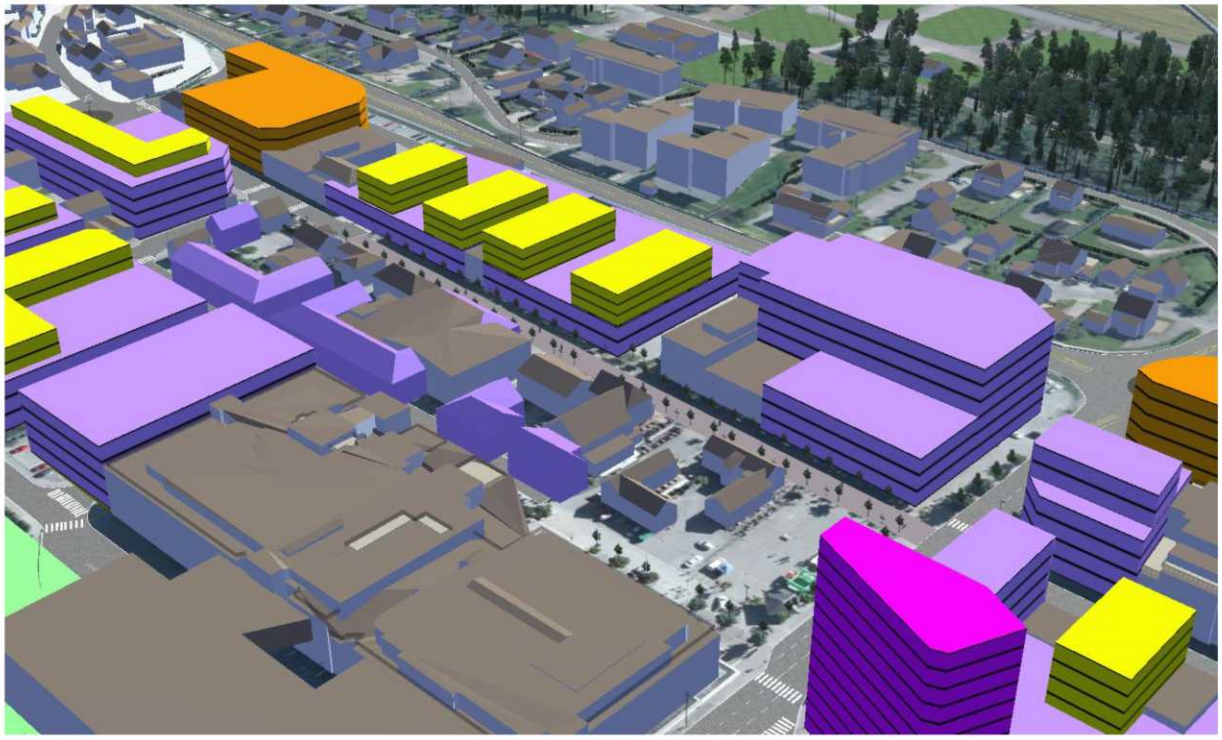


Figur 16 Eksempel på solrikt torg egnet for store forsamlinger, og uteservering foran verneverdige hus.



Figur 17 Konsulentens skisse utvidet torg

Rådmannen anbefaler at det tillates mer småskalabebyggelse enn i denne skissen.



Figur 18 Illustrasjon mulig småskalabebyggelse i urbant byrom, sett fra øst med Torgkvartalet øverst til høyre

Det er i reguleringsplan fra 2008 vedtatt en gangforbindelse mellom Kjøpmannsgata og Kimen/Kulturhusparken. Denne forbindelsen er videreført i denne planen. Dersom byen har en god funksjonsblanding mellom forretning, kontor, service, boliger og kultur, er erfaringen at gågater blir attraktive handlegater. For eksempel har handelen i gågatene i Trondheim økt dobbelt så mye prosentvis som handelen i Midtbyen samlet. Siden 2006 har det vært omtrent 15 prosent vekst i handelsomsetningen i Midtbyen generelt, men over 30 prosent vekst i omsetning i gågatene. Handel er viktig for å skape liv i byen.

Økt trafikkmengde medfører vesentlig mer støy på torget, og et offentlig oppholdsareal nært en så trafikkbelastet veg er trafikkfarlig og lite hyggelig.

Torget og det urbane byrommet bør beplantes, få sittemøbler, fontener og plasser for torgboder, uteservering, åpent areal egnet for store forsamlinger.

9.1.2 Bystruktur

En transformasjon fra dagens Stjørdal, en grønn by med villabebyggelse, til en ny type by med høyhus og stor arealtetthet krever en god planlegging.

Høye ubrutte kvartaler blir utfordrende i forhold til både solinnslipp, tilgjengelighet og orientering. Trafikkbildet og strukturen vil bli vanskelig å lese. Dimensjonene vil oppleves fremmed, og bygningene vil oppleves som om de er for store for byen.

Innføring av mer kvartalsstrukturen konsekvent i hele sentrum vil medføre større åpenhet og oppdeling av kvartaler, mer lys i gatene og et enkelt, logisk, gatenett. Bebyggelsen med vertikaloppdelte fasader vil skape variasjon. Det er også foreslått tilpasninger av ny bebyggelse i forhold til den bevaringsmessige bebyggelsen. Dette gjelder både for høyde og volum. Store deler av sentrum har god kvartalsstruktur, men i områder med store sammenhengende kvartaler er det foreslått ny oppdeling med gater forbeholdt myke trafikanter. Dette gjelder østre del av sentrum. I sør vestre del er det også behov for å se på struktur, men her overlates detaljeringen i større grad til detaljplaner da det her ikke er sammenhengende struktur videre sørover som må ivatetas ut over de forbindelsene som er regulert inn. Videre vil det være viktig å unngå dannelse av store, innadvendte kvartaler. Innadvendte bygninger vil i en bysituasjon være ødeleggende i forhold til trygghet, liv og aktivitet i bygater og plassrom.

Det stilles krav om å nytte 1.etasje til publikumsorienterte virksomheter som henvender seg mot byens offentlige rom vil gi en mer åpen og levende by i følgende gater: Innherredsvegen, Søndre gate, Stokmovegen, Krogstads veg, Kjøpmannsgata, Sandgata, «parkeringsgata» sør for Torgkvartalet (BS12, Bs13 og Bs14), Stokkanvegen og i gågatenenettet mellom Stokmovegen og Stokkanvegen.

9.1.3 Etasjehøyder

Behovet for etasjehøyder er avhengige av hvilke formål man skal benytte arealet til.

Det er lagt til grunn større høyde i første etasje generelt. Forretninger trenger større takhøyde og boliger i første etasje kan med fordel heves noe i forhold til gateplan for å redusere innsyn.

Planen styrer maks møne/gesims over gjennomsnittlig planert terreng/tilstøtende fortau, ikke antall etasjer. Dette fordi det er høyde på bygget, ikke antall etasjer, som har betydning for omgivelsene. Bruksareal i bygg vil ha betydning for arealbehov til uteoppholdsareal og parkering, samt trafikkmengde.

9.1.4 GLASSTAK/TAKOVERBYGG

Det er fremmet ønske om takoverbyning av gårdsrom mellom gamle bygg og gågata. En innbygging av dagens gågate kan være en spennende ide`. Det å kunne spasere tørt i uværet omgitt av grønne planter og mye lys virker attraktivt. Men en slik innbygging vil dessverre ha mange negative konsekvenser. Konsekvensene avhenger av hvilken løsning som velges; et glasstak eller et helt innebygget gaterom.

En full innglassing av gaterom vil gi god klimatisk kontroll. Men en glassgård i gateløpet vil være et stort inngrep i bystrukturen, da gateløpet forsvinner og ertattes av noe som oppfattes som en bygning. Selv om man velger en utførelse med utstrakt bruk av glass, som i Bodø, er dette en bygning med fasader. En slik løsning vil gjøre byrommet privatisert, da man pga vakthold, vedlikehold, drift og oppvarming vil måtte stenge området utenfor felles åpningstider.

Det finnes erfaringer fra tilsvarende prosjekt der intensjonen har vært at glasshuset skal være åpent for allmenn ferdel gjennom hele døgnet. Det viser seg at dette er vanskelig å få til da løsningen krever kontinuerlig vakthold i forhold til kriminalitet og brannsikkerhet. I Bodø har det vært et stort problem i forhold til hvem som skal betale for dette vaktholdet; butikkeierne eller kommunen? Tilsvarende problemer er også oppstått i Trondheim. I Trondheim Torg var det forutsatt at den innbygde glassgaten skulle være åpen store deler av døgnet, men den følger butikkenes åpningstider. Resultatet er at gaterommet blir privatisert og stengt utenfor åpningstider. Erfaringer fra tilsvarende prosjekt der intensjonen har vært at glassgater skal være åpent for allmenn ferdsel gjennom hele døgnet viser at dette er vanskelig å få til.



Figur 19 : Glass-gården i gågata i Bodø som framstår som en bygning.

Et glasstak vil være en skjerm mot nedbør, men gir ingen klimatisk kontroll med vind og kuld. Ulempen er at man samtidig risikerer å legge til rette for mer vind og kulde. Det bør derfor gjøres vindanalyser for å unngå økt vindhastighet gjennom passasjen

Eksisterende bebyggelse kan ikke ta vekten av et glasstak dimensjonert for snølast og vind. Det må derfor etableres en ny bærekonstruksjon i gaterommet. Konstruksjonen og glasstakets høyde vil sette begrensninger for tilgjengelighet for vedlikehold, snøbrøyting og i akuttsituasjoner, som ved en brann. I tillegg kommer problematikk rundt vedlikehold og vakthold for å unngå hærverk. Et annet moment er muligheten til fleksibel bruk av gaterommet. Dersom man ønsker glasstak anbefales at det benyttes halvtak over deler av gaterommet for skjerming mot nedbør.

Glasstak over gågata frarådes derfor og foreslås ikke. D*et kan være mulig å se på alternativer for innglassing, ved for eksempel å benytte seg av halvtak over deler av gaterommet. Det er viktig at denne typen overbygg ikke forverrer sol og lysforhold i gaterommet, men bidra til å gjøre det mer attraktivt for brukerne og ikke reduserer fleksibilitet.*

9.1.5 GLASSTAK OVER KVELDSKVILE

En innglassing av gårdsrommet mellom bevaringsverdige bygg vil kunne bli en attraksjon for torget, under forutsetning av en varsom tilnærming til den bevaringsverdige bebyggelsen. Et overbygg over indre gårdsrom vil være mindre privatiserende enn å glasse inn deler av selve Kjøpmannsgata. Et slikt overbygg vil kunne gjøre gårdsrommet mer anvendelig og forlenge sesongen for uteservering. En slik løsning kan derfor anbefales.

Prinsippet bør også kunne anvendes på kvartalene i torg/byrommet mellom gågata og Torgkvartalet.



Figur 20 Perspektiv av glasstak over Kveldskvile (ill. Arcideco AS)

9.2 HØYHUS/SIGNALBYGG

Viser her til utredningsrapport «Signalbygg» (og også rapport for byutvikling og sol/skygge).

Iht. kommunestyrets vedtak skal det være utvalgte høye bygg i sentrum. Lokalisering av disse, samt vurdering av funksjoner som bør knyttes til høye bygg (signalbygg) skal vurderes opp mot bystrukturen.

«Signalbygg» kan ha annen form enn et høyhus, for eksempel Kimen kulturhus og Stjørdal kirke. I denne vurderingen er begrepet «signalbygg» begrenset til å omfatte høyhus. Et høyhus på over ti etasjer vil i Stjørdals flate landskap bli et signalbygg.

Det er viktig å ta stilling til hva man ønsker å oppnå ved å etablere høyhus i sentrum. Stjørdal sentrum er svært kompakt, og høyhus her vil få store konsekvenser for omgivelsene, da de kommer svært tett på tilliggende bygninger, parker og uterom. Etablering av høyhus inne i en allerede etablert tett bysammenheng er utfordrende, da det er vanskelig å sette av tilstrekkelig plass rundt bygget. Bygninger som stikker opp over øvrig bebyggelse det flate landskapet rundt Stjørdal vil være svært synlig i en stor omkrets.

Høyhusenes synlighet gjør at de bør plasseres i tilknytning til viktige funksjoner i byen, som for eksempel Kimen og rådhuset. Da vil de kunne fungere som landemerker som letter orientering i byen. For at toppetasje på signalbygg skal ha økt verdi for byen må det sikres at toppetasjen er offentlig tilgjengelig.

Høyhus vil generelt gi betydelige skyggekonsekvenser på omgivelsene rundt høyhuset. Jo tettere på nabobygninger, uteområder og gater, jo større konsekvenser vil det medføre. Stor grunnflate og/eller stor høyde avgjør hvor omfattende skyggekonsekvensene vil være.

Et høyhus påvirker også lokalklima. Vindhastigheter og turbulens er avhengig av høyden på bygget, utforming og avstand til byggene rundt. Et hus som er betydelig høyere enn sine omgivelser fører større luftmengder ned fra høyden til bakkenivå. Lokal turbulens på bakkenivå samt skygge kan gjøre det mindre attraktivt å oppholde seg der. Ved etablering av høyhus innenfor planområdet bør det settes krav til detaljregulering med utredning av konsekvenser for mikroklimafaktorer, som vind og sol/skygge.

9.2.1 TOMTEVURDERING HØYHUS

I maksalternativet (alt. 1) er det vist tre mulige plasseringer for høyhus i sentrum. Et høyhus på 15 etasjer ved Kimen er allerede vedtatt i reguleringsplan for Husbyjordet, og er derfor ikke vurdert her.

Bibliotekstomta (BFK4 i gjeldende plan, BS28 i nytt planforslag), 10 etasjer

Høyhus på denne tomta vil medføre betydelige skyggekonsekvenser på store deler av eksisterende småhusbebyggelse/vernet bebyggelse nord for tomta. Det samme gjelder for det nye boligkomplekset «Triangel Park» som med en høyhusløsning vil få betydelige skyggeproblem.

Fra gatenivå vil et høyhus med sin plassering inntil Kjøpmannsgata oppleves som overveldende nært. Siden tomtestørrelsen er relativt begrenset, vil sannsynlig behov for parkering være på tre etasjer, for eksempel en etasje under og to over bakken. Fasader med parkering på bakkeplan vil ofte oppleves som utrygge og lite hyggelige.

Det er ingen funksjoner i umiddelbar nærhet av tomta som tilsier at dette punktet bør gis en særlig markering. Høyhus på denne tomta frarådes, og bebyggelse her bør få samme høyde som omkringliggende bygg.

Gamle brannstasjonstomta (BFK9 i gjeldende plan, BS21 i nytt planforslag), 12 etasjer

Et høyhus på gamle brannstasjonstomta vil medføre betydelige skyggekonsekvenser for nabobebyggelsen. I tillegg vil store deler av torget bli liggende i skygge, selv midt på sommeren. Lokaliseringen på torget, i «hjertet» av byen, er imidlertid god. Bygningen kan være med på å

tydeliggjøre torget som et viktig byrom. For å redusere de negative konsekvensene av et høyhus her anbefales det å trekke høyhuset tilbake fra torgrommet. Bygget bør gjøres slankere, og begrenses til en del av tomta. Videre anbefales det at publikum sikres tilgang til øverste etasje. Det er i planforslaget ikke tatt høyde for et høyhus ved torget da det vil være uheldig for solforholdene.

9.2.2 PLASSERING AV HØYHUS I PLANEN

Høyhus bør ha en funksjon som gjør nedre og øverste etasje tilgjengelig for allmennheten, slik at alle kan oppleve utsikten over byen og landskapet rundt. Dette vurderes som en positiv effekt for sentrum og byens innbyggere. I tillegg til det som allerede er vedtatt ved Kimen kulturhus (omhandles i egen plan), anbefales at man kan bygge relativt høyt på rådhuset. Rådhuset er blant de byggene som bør kunne markere seg i bybildet.

9.3 SOL- OG SKYGGESTUDIER

Viser til utredningsrapport «Sol- og skyggestudier».

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av sol- og skygge:

> *Pkt 1: Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban, stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan bo og oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.*
>
> *Pkt 4: Byggehøyder som gir god arealutnyttelse, med tilpasninger som gir gode sol og lysforhold. Indre kvartaler bør være offentlig tilgjengelige.*
>
> *Pkt 10: Variert boligtilbud i størrelse og prisklasse, boliger fra 2/3 etg. med gode uteplasser, balkonger,* terrasser, parker, lekeplasser. Boliger orienteres optimalt i forhold til sol og støy.

Det er utarbeidet sol- og skyggestudier av hele planområdet for dagens situasjon, gjeldende reguleringsplan fra 2008 (alt. 0), maksalternativet (alt. 1), og konsulentens forslag til bearbeidet plan (alt. 2). Disse er også grunnlag for rådmannens forslag.

9.3.1 SOL- OG LYS SIN BETYDNING FOR FOLKEHELSE

Tilstrekkelig tilgang til dagslys fra sollys er en viktig forutsetning for døgnrytmeregulering hos mennesker. Dagslys virker direkte inn på hormonbalansen i kroppen, som regulerer døgnrytmen. Ubalanse i døgnrytme er sterkt knyttet til søvnforstyrrelser og en rekke psykiske lidelser, samt fedme, diabetes, rusmiddelbruk og demens. I Midt-Norge er det spesielt viktig å tilrettelegge for at innbyggerne har tilgang til sollys, da antallet soldager er begrenset.

9.3.2 NASJONALE FØRINGER

Direkte sollys er særlig viktig for to funksjoner, boliger og uteoppholdsareal inkludert offentlige parker og torg.

I følge TEK17 skal uteoppholdsareal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til sol- og lysforhold og støy og annen miljøbelastning. Leke areal skal avskjermes mot trafikk. Veilederen til TEK17 påpeker at sol- og lysforhold er viktige kvaliteter på ethvert uteoppholdsareal. Lysforhold omfatter dagslys og kunstig belysning. Belysning på kvelds- og nattestid vil kunne øke sikkerheten og tryggheten ved bruk av arealene.

I følge veilederen til TEK 17 skal bygning plasseres slik på tomta at uteoppholdsarealene har gode solforhold. Uteplassen bør derfor legges på husets solside. Det er viktig at uteoppholdsarealet ligger nær opp til og i god kontakt med bygningen. Alle boenheter og felles uteareal bør være solbelyst minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn. Avstand til tilstøtende bebyggelse bør være 3 ganger lenger enn gesimshøyden på det tilstøtende bygget.

En forutsetning for en god bruksmessig bygning og et godt innemiljø er at den har gode dagslysforhold. Etter § 13-8 skal rom for varig opphold ha vindu som gir tilfredsstillende dagslys med mindre virksomheten tilsier noe annet.

Ved plassering bør det tas hensyn til god utnyttelse av solinnstrålingen og gode dagslysforhold i rom for varig opphold. Dette forholdet er spesielt viktig for byggverk med boenhet.

9.3.3 SOL- OG SKYGGESTUDIE

Sol- og skyggestudien viser at det flere steder ikke er mulig å bygge så høyt som maksalternativet legger til grunn, og samtidig ha boliger ned i 2./3. etg. For at alle boliger skal ha tilfredsstillende solforhold ved fullt utbygd plan er det nødvendig å enten redusere byggehøyden, eller å kun tillate bolig i de øvre etasjene.

Det er satt som mål at planen skal sikre attraktive byrom og god bokvalitet. Planen bør sikre at nye boliger og viktige byrom får tilfredsstillende solforhold. Ny bebyggelse bør ikke redusere solinnstrålinga på eksisterende boliger til under grenseverdiene. I områder der bolig skal prioriteres bør sol og skygge være dimensjonerende for maksimal byggehøyde.

Det bør sikres at sør- og vestvendte fasader tilfredsstiller kravet til solinnstråling fra og med aktuell boligetasje, samt at det er mulig å etablere felles uteoppholdsareal på bakkeplan som tilfredsstiller kravene.

Man bør unngå ensidig nord- eller østvendte leiligheter, da det ikke vil være vanskelig å sikre slike leiligheter tilfredsstillende solforhold. Boligformål bør bare tillates i de etasjene som fortsatt vil ha tilfredsstillende solforhold ved fullt utbygd plan. Velger man å bygge boliger i lavere etasjer enn foreslått i planforslaget dette vil kunne medføre restriksjoner for omkringliggende, ikke utbygde eiendommer. Byggehøydene må sikre at eksisterende boliger får tilfredsstillende solforhold også i framtida. Forutsigbarhet mhp byggehøyder er viktig for alle parter, de som allerede har bygd og de som skal bygge i framtida.

For stor byggehøyde og tett kvartalsstruktur vil kunne gi mørke og tette gate- og plassrom med lite sollys på bakkenivå. Man har derfor jobbet med å oppnå tilfredsstillende solforhold i boliger, gater, på plasser og i gårdsrom og for eksisterende bygningsmasse innenfor og utenfor planområdet. Høye hus rundt felles gårdsrom og uteareal foreslås tilpasset på tilsvarende vis. Høyest mulig utnyttelse kan sikres ved å se byggehøyder og byggegrenser i sammenheng, slik at man får optimalisert solinnstrålingen.

Det offentlige uterommet består av gater, torg og parker som er allment tilgjengelige. I offentlig byrom der folk oppholder seg over tid, hvor det er tilrettelagt med benker eller annet møblement, trenger man gode solforhold. Andre områder trenger ikke nødvendigvis direkte sollys, men de vil virke mørke og trange dersom de ikke får tilstrekkelig med dagslys. Dette kan løses ved å stille krav til tilbaketrukne overetasjer. Områder med kommersiell uteaktivitet på gateplan, som for eksempel uteservering, bør ha gode solforhold. Mer skygge vil gjøre områdene mindre anvendelige. Klimaet i Stjørdal er slik at de fleste

velger solrike plasser for opphold og rekreasjon store deler av året, særlig om ettermiddagen. Byggehøyden rundt disse områdene bør begrenses slik at de får tilfredsstillende solinnstråling.

Hvor høyt det kan bygges er avhengig av hvor stort området er. Er området stort nok vil deler av området få sol til enhver tid, selv med relativt høye bygninger rundt. Det kan derfor være fornuftig å satse på noen få store offentlige uterom framfor mange små.

I en tett bysituasjon kan man velge aksepteres noe mer skygge i gater og plassrom enn vi har i dag. Forutsetningen for at dette skal fungere er at det tilrettelegges for felles uterom på steder som er/gjøres solrike. For å sikre alle tilstrekkelig solrikt uteareal, anbefales at gårdsrom/lekeareal som skal være felles for alle boenhetene i kvartalet. Dette må følges opp i detaljplaner.

I områder der kontor, tjenesteyting og forretning skal prioriteres kan det tillates høy utnyttelse, da dette er funksjoner som ikke krever direkte sollys.

Tiltakene over beskriver strategier for å veie målet om høy utnyttelse opp mot målet om attraktive byrom og god bokvalitet. Sol- og skyggestudiene viser at de høyeste byggehøydene ikke lar seg kombinere med bolig i de laveste etasjene. Det er derfor nødvendig å begrense enten byggehøyden eller andelen boliger som tillates innenfor et område. Rådmannen anbefaler en differensiering av sentrum, der bolig og uteoppholdsareal gis prioritet i noen områder, mens høy utnyttelse prioriteres i andre.

9.3.4 Anbefaling og krav til sol og skygge for boliger, uteoppholdsareal og parker

Konsulentens anbefalinger for Stjørdal er å legge til grunn retningslinjer (TEK) som sørger for gode sol og lyskvaliteter for boligbebyggelsen. Høyder og tetthet må tilpasse for å oppnå akseptable sol- og lysforhold.

Rådmannen anbefaler en differensiering, der høy utnyttelse prioriteres i deler av sentrum, mens boliger prioriteres i andre deler av sentrum. Det er skygge fra nabobygg i sør og vest som er den største utfordringen. Planbestemmelsene skal sikre at en utbygging ikke legger uønskede begrensninger på nabotomta.

Generelt anbefales en minste distanse på 15 m mellom bygg for å unngå innsyn. For å unngå ensidig belyste leiligheter og støy på private uteplasser anbefales gjennomgående leiligheter. For å få nok lys inn i leilighetene bør det unngås for dype leiligheter. For tilstrekkelig dagslys i ensidige leiligheter bør leilighetens dybde ikke overskride leilighetens fasadebredde. Ensidige leiligheter er spesielt lite gunstig dersom de er nord- eller østvendte. Det er vanskelig å sikre disse leilighetene tilstrekkelig sol- og dagslys i forhold til gjeldende retningslinjer. Ved utforming av leiligheter bør man balansere maksdybde, minste fasadebredde og unngå ensidige leiligheter mot nord og øst.

På grunn av Stjørdal beliggenhet langt nord viser analysene at det er vanskelig å tilfredsstille TEK17 veilederen om 5 timer sol ved vår/høstjevndøgn. Det foreslås derfor å endre dato for dokumentasjonskrav til 1. mai, et tidspunkt hvor folk virkelig begynner å ta i bruk uteoppholdsarealene.

I områder der det reguleres boliger på bakkeplan skal minst 50 % av felles uteoppholdsareal anlegges på terrengnivå. I områder der det ikke tillates boliger på bakkeplan kan felles uteoppholdsareal anlegges på tak av forretningsbase.

Det skal være solbelyst på minst 50 % av hvert område for felles uteoppholdsareal i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai.

Det er spesielt viktig at solforholdene er gode der man tilrettelegger for stillesittende aktivitet, både for barn, unge, voksne og eldre. Dette gjelder i tillegg til lekeareal også sosiale møtesteder med bord, sittegrupper og lignende.

9.4 GRØNTSTRUKTUR, FRILUFTSLIV OG FRIOMRÅDER

Viser til utredningsrapport «Grøntstruktur»

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av grøntstruktur, friluftsliv og friområder:

> *Pkt. 1: Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban, stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan bo og oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.*
>
> *Pkt. 2: Arealøkonomisering gjennom fortetting som begrenser arealekspansjon og nedbygging av verdifullt produksjons- og rekreasjonsareal.*
>
> *Pkt. 3: Bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel- og gangtrafikk og begrensing av transportbehov gjennom blant annet korte avstander til daglige gjøremål.*
>
> *Pkt. 11: Spennende byrom med plasser, gater, streder og passasjer for opphold og mangfoldig aktivitet. Et universelt utformet og tilgjengelig sentrum. Trygg og attraktiv gangforbindelse mellom gågata og Husbyjordet.*
>
> *Pkt. 12: Attraktiv grøntstruktur (alléer, beplantning, parker og grøntdrag). Byparken skal være grønn og frodig, med vannspeil og opparbeidet for aktivitet og opphold for alle.*
>
> *Pkt. 13: God håndtering av overflatevann, blant annet ved grønne tak, lokal fordrøyning og magasinering av overflatevann i offentlige gaterom, på private eiendommer og i grøntstruktur. Permeable overflater.*

Grøntstrukturen i byen er flerfunksjonell og skal ivareta mange hensyn. Grøntstruktur skal gi rom for rekreasjon, lek, opplevelse, fysisk aktivitet, sosialt samvær m.m. og omfatter parker, grønne elementer i gater og på plasser samt større grøntområder. Også grønne fasader og grønne tak en del av det opplevde grønne rommet. En god grøntstruktur reduserer behovet for å reise ut av nærmiljøet for å få tilgang til grønne området og er viktig for folkehelsen. Grøntstrukturen fungerer ofte som transportåre for myke trafikanter, og er en del av det biologiske mangfoldet. Grøntstruktur har betydning for håndtering av vann og vannavrenning. Håndtering av overvann vanskeliggjøres av stadig øktende andel harde overflater.

Planforslaget inneholder lite grøntstruktur i tradisjonell forstand. De eneste skikkelig grønne områdene er parken i nord vest mot stasjonen og rådhusparken. Men planforslaget sikrer tilgang til omkringliggende grøntstuktur, til Kimenparken, Sandskogan og Blinkparken i nord og lekeareal rett utenfor planområdet i øst. Opplevelsen av Stjørdal som en grønn by vil likevel bli redusert med økt utbygging da dagens eneboliger med store grønne hager erstattes av blokker og bygårder.

9.4.1 KVALITET

I takt med økt utbygging må mengde felles uterom/kvalitet på uterom øke. Man trenger formelle og uformelle møteplasser, både ute og inne, med rom for uorganisert aktivitet. De nære byrommene/plassene er spesielt viktige for mennesker med lav mobilitet, barn og eldre. Det urbane byrommet i forlengelse av torget østover vil gi rom for noe av dette og bør få høy standard med grønne elementer.

Byrom må ha god kvalitet og et formspråk som gjenspeiler urbane kvaliteter. En revidert formingsveileder for sentrum må ivareta dette. Tilgjengeligheten til et uterom, en park eller et torg er viktig for at uterommet skal fungere. Dersom man må krysse for mange barrierer for å komme dit, blir det lite tilgjengelig.

Grønne rom og urbane byrom må gi rom for håndtering av overflatevann da økende andel harde, tette overflater økte faren for regnflom. Det bør sikres at også areal under bakken er «grønt» for å gi rom for overvannshåndtering /fordrøyning, alt kan ikke være bygd på parkeringskjellere/bygningsbaser.

9.4.2 STØRRELSER

I områdegjennomgangen fremkommer det at det er utfordrende for mange områder å dekke uteoppholdsareal på egen tomt, særlig gode uteoppholdsareal. Det er i planforslaget ingen indre byggegrenser som sikrer åpenhet og rom til felles uteoppholdsareal, dette må ivaretas i detaljplanene.

Utredningen viser at man må unngå nedbygging av eksisterende offentlige uterom da det vil være vanskelig å få ertattet disse. Høyden på tillatt tilgrensende bebyggelse, samt organisering av bygningsmasse vil ha betydning for solforhold i parker og viktige torg/byrom samt i planlagte uterom i boligprosjektene.

Reguleringsplan fra 2008 (alternativ 1) har ca 16 daa grønt (inkl. Kimenparken ihht 2008-planen). Konsulentens forslag (alternativ 2) har ca 17 daa grønt (inkl. Kimenparken ihht nyeste plan). I rådmannens alternative forslag (bearbeidet utgave av alternativ 2) er ca 17 daa grønt (inkl. Kimenparken ihht nyeste plan). Man har greid å opprettholde andel grøntareal i ny plan.

Offentlige parker og byrom som grenser til offentlige bygg sikrer at uterommet oppleves som offentlig og tilgjengelig.

Forbindelseslinjer til omkringliggende parker som Blinkparken, uteareal ved skolene, skateparken, Sandskogan, Øverlands Minde mm er ivaretatt i planen og det vil være viktig at det legges inn gode detaljer ved opparbeidelse/utbedringer av disse forbindelsene. Nedsenkede kantsteiner på riktig sted, ledelinjer, plassering av belysning, benker, søppelbøtter osv.

Planen skal ivareta viktige kvaliteter og uterom som er med på å gjøre Stjørdal sentrum til et godt og attraktivt sted å være og å bo. Offentlige uteoppholdsarealer er forsøkt lagt i eller i nær tilknytning til eksisterende og nye gangakser slik at de skal fungere sammen med bystrukturen for å bidra til økt bruk av sentrum som oppholdssted.

Det anbefales at opparbeidelse, drift og vedlikehold av disse områdene ivaretas i egne utbygningsavtaler mellom kommunen og utbygger.

9.4.3 VIKTIGE GRØNNE OFFENTLIGE ROM SOM MÅ UTVIKLES

- Rådhusparken (omtalt under)
- Parken i nordvest mot stasjonen (o-GP1); har stor visuell verdi, er støyutsatt, men bør videreutvikles
- Lekepark øst for sentrum bør rustes opp (utenfor planområdet)
- Gater, gågater og torg vil utgjøre de resterende byrommene og bør gjøres mer grønne, mer velkommende med rom for lek og opphold

9.4.3.1 RÅDHUSPARKEN (O_GP3)

Parken har i dag en god størrelse og fine solforhold. Ulempen er at store deler av arealet beslaglegges av parkering. Dersom parken skal være egnet som bypark, må den utvides og gjøres mindre oppdelt ved at overflateparkering fjernes. I planforslaget er tidligere regulert bygg nord for dagens rådhus tatt ut for å sikre sol i parken på ettermiddagene. Det er i stedet åpnet for noe høyere bygg innenfor dagens bygningsmasse.

Parken har i dag en del store, fine trær som man bør ta vare på.

9.4.3.2 BYTRÆR/GATETRÆR GENERELT

Det er i dag trær langs Kjøpmannsgata, Søndre gate og Ole Vigs gate. Det er noe trær også i de andre gatene, men de er mindre systematiske. De fleste står i private hager. I Kjøpmannsgata 2 står det 2 gamle hestekastanjetrær. Trærne forteller om tidsløpet som har gått siden de ble plantet. Ved opparbeidelse av nye gater bør tverrsnitt tilpasses slik at man kan ta vare på eksisterende trær så langt som mulig. Også eksisterende trår i framtidige indre gårdsrom bør man forsøke å ta vare på.

9.5 BOLIGER

Viser til utredningsrapport «boliger».

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av boliger og bokvalitet i sentrum:

> *Pkt. 1: Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban, stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan bo og oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.*
>
> *Pkt. 4: Byggehøyder som gir god arealutnyttelse, med tilpasninger som gir gode sol og lysforhold. Indre kvartaler bør være offentlig tilgjengelige.*
>
> *Pkt. 9: Balansert blanding av boliger, arbeidsplasser, service, kultur og rekreasjon for alle aldersgrupper. Bygg og gaterom av høy kvalitet. Utadrettet aktivitet på gatenivå.*
>
> *Pkt. 10: Variert boligtilbud i størrelse og prisklasse, boliger fra 2./3. etg. med gode uteplasser, balkonger, terrasser, parker, lekeplasser. Boliger orienteres optimalt i forhold til sol og støy.*

Hva som gjør en bolig attraktiv varierer fra person til person. Det er likevel noen fellesnevnere. Nasjonale retningslinjer definerer en del kriterier som bør være oppfylt for å sikre tilfredsstillende bokvalitet. Dette gjelder blant annet støy- og luftforurensing, solinnstråling, dagslys og barn og unges behov i

planleggingen. Dersom kommunen skal nå målet om god bokvalitet og boligmiljø med livskvalitet, må disse føringene legges til grunn.

Stjørdal sentrum er del av et regionalt boligmarked i Trondheimsregionen og kvalitetsnivået på bolig og bomiljø vil påvirke Stjørdals konkurranseevne. Estimert befolkningsutvikling, aldersfordeling og utviklingstrender sannsynliggjør økt etterspørsel etter leiligheter i bysentrum i årene fremover. Gangavstand til kollektivknutepunkt og service vektlegges av mange boligkjøpere.

Økt bokvalitet handler om at nye boliger må ivareta solforhold, bidra til mangfold, og supplere byens uterom på en måte som bidrar til å øke områdekvaliteten. Fortetting gir korte avstander og et kompakt sentrum gir en effektiv hverdag og mer tid til andre ting enn reise. Møtesteder, formelle og uformelle, ute og inne, er viktige for alle aldersgrupper. Et variert tilbud av arealer til lek og rekreasjon for ulike aldersgrupper legger til rette for en variert beboersammensetning.

Gjeldende reguleringsplan gir rom for om lag 1000 nye boenheter. Maksalternativet gir om lag 2000 nye boliger og bearbeidet planforslag om lag 1600 nye boliger. Utnyttelsesgraden tilsvarer en tetthet som Oslo indre by.

Planforslaget dekker om lag 60 % av kommunens boligbehov fram til 2040. Man antar at kommunen vil vokse fra 24 000 innbyggere til omlag 30 000 innbygger på 25 år. I dag bor om lag 8 % i sentrum og 20 % i sentrumsperiferien. I kommuneplanens arealdel er det en 60/40 politikk mhp bosetting, dvs mål om at om lag 40 % skal bo utenfor sentrum. For å oppnå god arealbruk i forhold til kollektivtrafikk bør det være rekkefølgebestemmelser om at sentrumsformål S1 i kommuneplanens arealdel (dette planområdet) prioriteres utbygd før S2 (Tangmoen) og S3 (sør for E14) og at transformasjonsområdene (BF-områdene) nord og øst for sentrum omkring bør komme til slutt. Dette er en diskusjon som må tas på kommuneplannivå.

9.5.1 BOKVALITETER

Planforslaget har boliger innenfor boligformål og sentrumsformål.

Det er til dels motstridende hensyn mellom ønsker om høy tetthet og behov for gode felles utearealer med tilstrekkelig størrelse og nok solinnslipp. Det blir derfor viktig å legge overordnede føringer som sørger for gode kvaliteter for boligbebyggelsen.

Bokvaliteter som må ivaretas i fortettingen er

- Sol og lys i boligrom og uterom – se kapittel om sol- og skyggestudier
- Gode utearealer og møteplasser - se under og i kapittel om grønt
- Akseptable støynivå – se kapittel om støy
- Variert botilbud

For å gjøre boligområdene attraktiv for kjøpere er det viktig med god beliggenhet, god standard, gode lysforhold og lite støy.

Boligkjøpere er i følge eiendomsmeglerbransjen ekstra opptatt av balkong, peis og parkeringsmuligheter. Tilgang på offentlig transport betyr mye. Sollys er generelt veldig viktig for nordmenn, fordi vi har så lite av det. Har man en sør- eller vestvendt balkong kan man nyte solen når den dukker opp. En solrik balkong trekker prisen mye opp. Det anbefales ikke ensidige nord eller østvendte leiligheter. Svalganger bør unngås, spesielt ut mot offentlig gate. Beliggenhet trumfer alt. Unge vil bo sentralt, med urbane fasiliteter

og gangavstand til kafé, kino og butikk. Barnefamilier tenker gjerne på barnehage, skole og friluftsliv. Unge mennesker bor i dag gjerne trangere for å bo sentralt i storbyen, mens barnefamilier velger bort storbyen for å få et større hjem. Eldre vil gjerne flytte fra hus til en lettstelt leilighet i gode bomiljøer med nærhet til butikker, tjenester og kollektiv transport. Kan man ved å bygge annerledes få barnefamiliene tilbake i sentrum, nær skole, kultur- og idrettsanlegg? Disse tradisjonelle trendene kan være i endring. Barnefamilier i tidsklemma har oppdaget fordelen med å bo sentralt dersom de finner en egnet boenhet.

9.5.2 UTEOPPHOLDSAREAL

9.5.2.1 FOKEHELSE OG UTEOPPHOLDSAREAL

Det er godt dokumentert at gode sosiale møteplasser skaper fellesskap og styrker den psykiske helsen hos brukerne av dem. Gode sosiale møteplasser i form av felles uteoppholdsareal med tilstrekkelig sollys skaper trivsel og tilhørighet, som igjen styrker psykisk helse og virker kriminalitetsforebyggende.
Gode felles uteareal vil kunne bidra til utjevning av sosiale forskjeller blant beboerne. Alle beboerne vil ha lik tilgang til gode uteareal med sol og dagslys uavhengig av type leilighet de bor i og personlig økonomi. I et langtidsperspektiv med økt urbanisering vil i tillegg gode felles utearealer i sentrum bidra til å hindre «forslumming» i bykjernen, slik det har forekommet i andre byer der byveksten ikke har vært godt planlagt.
Attraktive uteoppholdsareal vil også kunne stimulere til økt fysisk aktivitet hos beboerne. Et attraktivitetskriterium i Midt-Norge er sol og gode lysforhold.

Kvalitet på felles uteoppholdsareal bør prioriteres foran private uteoppholdsareal. En slik prioritering vil kunne bidra til utjevning av sosiale forskjeller i sentrum. Det vil være ulike typer leiligheter i området, og forutsetningene for å få til gode private uteoppholdsarealer vil variere. Det vil imidlertid være lik tilgang til felles uteoppholdsareal. Kvaliteten på disse vil avgjøre attraktiviteten som sosial møteplass. I Midt-Norge er soltilgang en vesentlig attraktivitetsfaktor. Et kompromiss i sentrumsplanen kan være lavere krav til private uteoppholdsareal for å ivareta best mulig kvalitet på felles uteoppholdsareal.

Uterom bør plasseres slik at hoveddelen av arealet blir mest mulig solbelyst. Felles uterom skal i utgangspunktet plasseres på den delen av tomta som får de beste solforholdene. Hensynet til solinnfall i forhold til naturlig topografi og omgivelser har derfor betydning for plasseringen av bebyggelsen på tomta.

Det er særlig viktig at felles uterom har maksimalt med sol på ettermiddag og tidlig kveld, det tidsrommet hvor beboerne er mest ute.

Med uteoppholdsareal menes uteområder der det er attraktivt å oppholde seg. Trafikkareal, smale striper o.l. regnes ikke inn i uteoppholdsarealet (se kommuneplanens arealdel).

9.5.2.2 UTEOPPHOLDSAREAL OG TILGANG TIL OFFENTLIG GRØNTSTRUKTUR OG UTEOPPHOLDSAREAL

I temautredning grønnstruktur er muligheten til å ivareta krav til uteoppholdsareal på egen grunn vurdert for alle byggeområder. Utredningen viser at det er de store sammenhengende kvartalene der det i dag er stort innslag av eneboliger som i størst grad har potensiale til å etablere attraktive uterom på

egen grunn. Rådmannen anbefaler at de områdene der det er lettest å etablere gode uteoppholdsareal prioriteres for bolig, mens de områdene som ikke klarer å tilfredsstille kravene på egen grunn i større grad prioriteres for blandede formål og høy utnyttelse.

Parker ved Kimen og rådhuset gir bedre bokvaliteter i sentrum og dekker en del av behovet for uteoppholdsareal. Kravet til felles og privat uteoppholdsareal er derfor redusert noe, fra 25 til 20 % av boligens samlede bruttoareal (BRA) under forutsetning av at man ikke skal regne med offentlig parkrom i uteoppholdsareal. Unntaket her er for boliger i BS6 og/eller BS7 (tilgrensende o_GP4), se bestemmelse 3.6.3.

Større tetthet fordrer større areal avsatt til felles uterom. Og høyere utnyttelse medfører at det må satses på uterom som er solrike og kvaliteten på arealet må økes. Planen for Stjørdal sentrum legger opp til svært høy tetthet. Krav til uteopphold og utnyttelse av arealer er sammenliknbart med de tetteste delene av f.eks. Trondheim og Oslo sentrum. Trondheim har krav om 30 % i midtbyen. Vi foreslår 20 %, men da er de offentlige rommene allerede tatt inn i vurderingen og skal komme som et tillegg. Kravene til uteoppholdsarealer tangerer grensen til hva som faglig kan regnes som tilstrekkelig og det er spesielt viktig at man ikke dispenserer eller kutter i disse kravene. Man vil da få bokvaliteter som er for dårlige for byens innbyggere noe som kan gjøre Stjørdal mindre attraktivt som bosted. Det kan også medvirke til at det etableres boliger få er interessert i å bo i.

9.5.2.3 KVALITETER PÅ UTEOPPHOLDSAREAL

De interesser som må ivaretas ved sikring av uteoppholdsarealer til boligprosjekter er i hovedsak felles og private uteoppholdsareal og småbarnslekeplass. Små barn kan ikke krysse veier for å leke på egen hånd. Det skal være trafikksikker adkomst til uteoppholdsareal og areal skal være sikret mot trafikk. Leken er ofte stillesittende og krever gode solforhold. Det er også viktig at leken foregår på bakkenivå, og ikke på takterrasser, da dette vanskeligjør atkomst for barna, foreldres mulighet til å holde oppsyn med lekende barn, samt vedlikehold og spesielt snørydding i vinterhalvåret. Det må stilles krav til nærlekeplass på egen grunn i alle boligprosjekt. Dersom det er flere boligprosjekt rundt samme gårdstun kan disse med fordel dele lekeplass. Oppnår man gode løsninger for barnefamilier har man som regel gode løsninger for folk flest. Deler av fellesareal skal tilrettelegges for lek, deler for opphold og rekreasjon. Man skal også forsøke å ta vare på eksiterende vegetasjon så langt som mulig. Det tar tid å få på plass store trær.

Felles uteoppholdsarealer i kvartalsvise gårdsrom kan dannes av indre byggegrenser. Krav til parkeringskjeller frigjør bakkeareal til fellesareal for lek og opphold. Av hensyn til funksjonalitet, skjerming (støy) og tilhørighet (felles for et kvartal) skal uteareal etableres samlet i et indre gårdsrom, ikke som små striper rundt bebyggelsen på tomta. Gårdsrom bør ha rektangulær form og et minste tverrsnitt på 1:3 (bygning gesimshøyde felt på gårdsrommets bredde) for å sikre rimelig sol- og lysforhold. Felles uteareal med gode solforhold vil være viktig for at sentrum skal være et attraktivt sted å bo. Areal på nedkjøringsramper kan normalt ikke regnes med i uteoppholdsareal de det er for bratt/smalt. Felles uteoppholdsareal bør har rom for store trær for å gi opplevelse av grønt. Dette krever at man enten ikke har parkeringskjeller under deler av området eller at man har større jordoverdekning. Uteoppholdsareal på tak av parkeringskjeller fordrer at deler av arealet har godt vekstgrunnlag. Det anbefales minimum 0,8 m med dyrkningsmedium / drensjikte over teknisk konstruksjon for å gi rom for grøntanlegg og fordrøyning av overvann. Trær kan da bli maks 4-5 m og bør ha flatt rotsystem. Større

dybde gir mindre vedlikehold fordi jorda ikke tørker ut like fot. Man bør ha overflater på jord som flukter med overkant på dekket slik at vann fra harde overflater kan renne ut på jorda.

Privat uteoppholdsareal i sentrum er gjerne balkong eller et begrenset areal på bakkeplan. For å gi skjermede balkonger og samtidig sikre at gaterommet bredde opprettholdes foreslås at balkonger kun kan krage ut inntil 1 m fra fasade/byggegrense fra andre etasje og oppover mot gate. I indre gårdsrom må man se på løsninger som gir skjermede private uteoppholdsareal som en del av prosjektet i sin helhet slik at man oppnår en helhetlig god løsning også visuelt. Boliger i første etasje bør være høye, dvs heves 0,8-1,0 m over bakken og helst ha forhage minimum 3 m dyp for å gi gode boforhold.

Uteoppholdsareal skal dekkes av privat og felles uteoppholdsareal samt offentlige parker og byrom. Det er krav til privat uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal per bolig i tillegg til de offentlige arealene.

Felles-/offentlig lekeplass skal være opparbeidet før boliger tas i bruk. Dersom man opparbeider gode skolegårder i nærheten vil disse kunne være et godt bidrag for barn og unge i sentrum da disse er synlige og tilgjengelige for alle.

Uteoppholdsareal skal ligge slik til at det har mest mulig sol, er skjermet for støy så langt som mulig og slik at området og tilkomsten til området er trafikksikker.

Sol- og skyggestudier for foreslåtte tidspunkt følger plansaken og skal også følge detaljplaner og byggesaker. Man skal kunne dokumentere at foreslått utbyggingsvolum gir gode nok solforhold både i eget utbyggingsprosjekt, men også for tilgrensende eksisterende og framtidig bebyggelse samt uteareal / gaterom. Det skal være forutsigbart både for utbygger og eksisterende / fremtidig bebyggelse.

Det er anbefalt at solforhold skal dokumenteres for vår- og høstjevndøgn kl 12, kl 15 og kl 18 (21. mars og 21 sept), samt for 22 juli kl 12, kl 15 og kl 18. I tillegg er det anbefalt at private uteoppholdsareal er solbelyst minst 2 t per 1. mai. Det stilles krav til sol for å kunne gi et bomiljø med livskvalitet. I planforslaget er det krav til 4 timer sollys på minst 50 % av felles uteoppholdsareal per 1. mai.

9.5.2.4 UTEROM PÅ TAK AV BYGG

I deler av sentrum er det utfordrende å få til gode uteoppholdareal på bakken på grunn av smale kvartaler og ønske om å gi mulighet til å bygge store butikklokaler på bakkeplan. I bykjerner med høy tetthet er utearal på tak av bygg en løsning som kan gi rom for private og felles uteområder, skjermet fra byens larm og privatisert i forhold til offentlig byrom og med bedre solforhold enn på bakkeplan. Det anbefales at takterrasser trekkes minimum 2,0 m tilbake fra veggliv for å skjerme for innsyn og visuell opplevelse fra bakkeplan.

Det er ikke uproblematisk å løfte uterommene opp fra byens gateplan. På grunn av høydeforskjellen vil det være vanskelig å få god visuell kontakt og fysisk tilgjengelighet mellom gateplanet og gårdsrommet. Dette er et problem selv om det dreier seg om bare et par meter i høydeforskjell. Gårdsrommet vil bli betydelig mer privatisert. Uterom på tak av bygg reduserer barns muligheter til å møte andre barn i nærmiljøet uten å gjøre en avtale. For byens innbyggere medfører løsningen tap av muligheter til å gå gjennom eller se inn i disse grønne lungene. Opplevelsen av grønne og tilgjengelige areal i byen vil med andre ord reduseres ved at slike gårdsrom legges på tak av bygg. De viktigste offentlige parkene/byrommene må derfor ligge på bakkeplan.

I tillegg kommer problematikk rundt beplantning på lokk. Høyderestriksjoner på bebyggelsen og økonomiske betraktninger medfører ofte at høyden på jordlaget på tak blir lav og gir begrensede muligheter i forhold til type og større på vekster og lokal fordrøyning. Løsningen gir et redusert biologisk mangfold i byen, fordi utehager på tak får begrensede jordlag og begrensede muligheter i forhold til type og størrelse på vekster. Grønnstruktur har betydning for fordrøyning av vann og vannavrenning og kan fungere som lokal fordrøyning ved intens nedbør.

En annen utfordring, særlig på de største kvartalene, er brannvesenets tilgang. Brannbilene kan ikke kjøre inn på et hevet lokk. Det må derfor gjøres en vurdering av dette for hvert område for å finne løsninger som sikrer branntryggheten.

Uteoppholdsareal over bakkeplan anbefales derfor ikke for kvartalene med mye boliger nord i planområdet, men kun for forretningsgårdene der arealtettheten blir større.

9.5.2.5 OMRÅDEVIS VURDERING AV UTEOPPHOLDSAREAL

I byggeområder nord i planområdet foreslås mye boligbebyggelse og en middels arealtetthet. For disse områdene foreslås at tillatt utnyttelsesgrad reduseres i forhold til maksalternativet slik at uterommene får nødvendig størrelse og gode solforhold. Ulempene ved å etablere uterommene på lokk hevet over fortausplan i disse området er så store at en slik løsning ikke kan anbefales.

I kjerneområdet langs Kjøpmannsgata er arealtettheten større. Det vil være utfordrende og heller kanskje ikke ønskelig å privatisere deler av arealet på bakkeplan for felles uteoppholdsarealer. I disse situasjonene vil hevede uterom på en forretningsbase kunne være en løsning for å kunne opparbeide mer private, grønne uteopphold- og lekearealer tett knyttet opp mot boligene.

9.5.3 VARIASJON I LEILIGHETSSTØRRELSER OG FOLKEHELSE

Befolkningen i Stjørdal er ikke ensartet, og har derfor behov for tilgang på varierte boliger. Nyetablerere, barnefamilier, eldre og personer med boligbistand vil ha ulike behov. Å sette en norm for minimumsvariasjon i leilighetsstørrelser i sentrum er viktig for folkehelsen og i tråd med folkehelsesatsningen i Stjørdal fordi en heterogen boligmasse sikrer en heterogen befolkning i sentrum. Dette er viktig i et folkehelseperspektiv fordi det sikrer treffpunkter mellom ulike generasjoner, kulturer og sosiale lag av befolkningen, som igjen virker helsefremmende og kriminalitetsforebyggende. Tilgang til leiligheter av ulik størrelse vil bidra til utjevning av sosiale forskjeller blant innbyggerne i Stjørdal. Umiddelbart fordi det vil være leiligheter av ulik prisklasse tilgjengelig på markedet. I et langtidsperspektiv med økt urbanisering vil ulik leilighetsstørrelse bidra til å hindre ghettofisering og «forslumming» i bykjernen.

Et av de overordnede målene er at planen skal sikre et variert boligtilbud i størrelse og prisklasse. Plan- og bygningsloven inneholder ikke virkemidler for å påvirke pris på bygg. Derimot har kommunen anledning til å legge føringer for hva slags leiligheter som kan bygges. Det kan være nødvendig å stille krav til fordeling av leilighetsfordeling for å sikre et bredt boligtilbud og at det blir bygd tilstrekkelig av de minst lønnsomme leilighetstypene.

Stjørdal kommune har i dag en større andel eneboliger (65%) og rekkehus, og færre leiligheter (12%) enn landsgjennomsnittet. Nasjonale undersøkelser viser at det er flere som ønsker å bo i leilighet enn som faktisk gjør det. Fordeling av boligtyper indikerer et kommende marked for flere leiligheter. Samtidig

foregår det i sentrum og sentrums nærområder en transformasjon fra eneboliger til leilighetsbygg i stor skala. Store familievennlige boliger erstattes med relativt små leiligheter i de fleste prosjektene.

Sentralt i norske byer i dag bygges det en stor andel mindre leiligheter basert på økende behov i forhold til mindre husholdninger med lavere kjøpekraft. Små leiligheter er også ofte mer lønnsomt og lettsolgt for den enkelte utbygger. Men for mange små leiligheter innenfor et område generer ofte flytting og fare for ustabile bomiljøer. En ensidig utvikling med for mange små boenheter i Stjørdal sentrum vil derfor være lite gunstig for sentrum. Norske byer på størrelse med Stjørdal har statistisk sett en sterk kjøpegruppe i enslige eller par uten barn, i aldersgruppene 35+ og 60+. Denne kjøpegruppen har relativt stor kjøpekraft og ønsker gjerne større leiligheter. For å styre utviklingen av leiligheter i forhold til leilighetsstørrelser i Stjørdal sentrum anbefales en leilighetsnorm som ivaretar behovet for mindre leiligheter tilpasset små husholdninger, balansert med større leiligheter. Sentrum skal ha et boligtilbud for alle. Store leiligheter på bakkeplan vil kunne gi barnefamilier bedre kår i sentrum.

For å legge til rette for en variert beboersammensetning bør det sikres at tilstrekkelig variasjon i boligtyper, boligstørrelser og eierformer gjennom reguleringsbestemmelser.

Rådmannen ønsket i sitt opprinnelige forslag følgende bestemmelser:

«Det skal være variasjon i leilighetstyper og størrelser i alle boligprosjekter.

Minst 20 % av leilighetene skal være større enn 80 m^2, og ha mulighet for minst 3 soverom. Store leiligheter bør etableres med direkte utgang til felles uteoppholdsareal, fortrinnsvis på bakkeplan.

Det tillates ikke selvstendige boenheter mindre enn 35 m^2. Maksimalt 20 % av leilighetene kan være mindre enn 50 m^2. For hybelhus og bokollektiv der minimum 10 % av BRA benyttes til fellesareal for aktivitet og opphold tillates en større andel små boenheter. Gangareal, trapper og areal under bakken skal ikke medregnes i fellesarealet. Mulighet for hybelhus/bokollektiv skal fastsettes i detaljregulering, og kan etableres på inntil 20 % av samlet BRA.»

Bestemmelser skal sikre variasjon i boligtype og størrelse. De minste boenhetene skal være av en slik størrelse at man kan bo der over lengre tid. Det er et mål at alle skal kunne og ha lyst til å bo i sentrum. Det er nødvendig med både små og store leiligheter.

I endelig planforslaget er det tatt inn en bestemmelse 2.7 hvor det er stilt krav om at det skal være variasjon i leilighetstype og størrelser i alle boligprosjekter.

En stor andel av de som flytter inn til sentrum er i aldersgruppen fra 55 år eller eldre og ønsker seg en lettstelt leilighet som de kan bo i resten av livet. For å imøtekomme dette bør en stor andel av boenhetene være universelt tilgjengelige. Dette samsvarer med kommunens ønske om å tilrettelegge for hjemmebasert omsorg og vil kunne spare det offentlige for utgifter i framtida.

9.5.4 LOKALISERING AV BOLIGER

Boliger bør begrenses i områder der det er mye støy og støv samt i områder der hvor det er ønskelig å prioritere publikumsrettet virksomhet for å sikre aktivitet på gateplan. Ellers er det mulighetene til å innfri kvalitetskravene som begrenser andel boliger i et prosjekt.

Både hensynet til eksisterende bebyggelse, solinnstråling, grønnstruktur og støy peker i samme retning. Hovedtrekket er at områdene er bedre egnet for bolig jo lenger nord i planområdet man kommer. Fordi

det er stor variasjon i hvor egnet de ulike områdene er til boligbebyggelse, er det ikke satt et generelt minstekrav for andel boliger i delområder.

Viser til kapittel områdegjennomgang, 9.23.

9.6 HANDEL, FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING OG ARBEIDSPLASSER

Viser til rapport «Handel, næring og arbeidsplasser».

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av handel, forretninger/kontor/tjenesteyting og arbeidsplasser:

> *Pkt.1: Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban, stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan bo og oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.*
>
> *Pkt. 3:Bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel- og gangtrafikk og begrensing av transportbehov gjennom blant annet korte avstander til daglige gjøremål.*
>
> *Pkt. 8: God næringsutvikling. Attraktive butikker med bredde og spesialitet. Blandet handlestrøk innendørs/utendørs.*
>
> *Pkt. 9: Balansert blanding av boliger, arbeidsplasser, service, kultur og rekreasjon for alle aldersgrupper. Bygg og gaterom av høy kvalitet. Utadrettet aktivitet på gatenivå.*
>
> *Pkt. 14: Spennende byrom med plasser, gater, streder og passasjer for opphold og mangfoldig aktivitet. Et universelt utformet og tilgjengelig sentrum. Trygg og attraktiv gangforbindelse mellom gågata og Husbyjordet.*

Sentrum har i dag en god variasjon i sitt tilbud, forretninger, kontorer, kulturtilbud og privat og offentlig tjenesteytelser m.m. I dag er det Kjøpmannsgatas østre del, gågata, som sammen med kjøpesenteret Torgkvartalet er sentrum for handel på Stjørdal. Det er i tillegg lagt til rette for framtidig handel i forbindelse med det nye området rundt Kimen kulturhus. Det er også noe langs Søndre gate.

Det er vanskelig å spå hva som er fremtidas behov. Tilgjengelighet (kunder og ansatte), vareadkomst, osv er viktig og på transportsiden pågår det store endringer med selvkjørende kjøretøy, mindre enheter m.m. Parkeringsbehovet er per i dag stort og tilgjengelighet med bil oppleves fortsatt som viktig og det vil kreve gode parkeringsløsninger hvor man bør ha mest mulig fellesanlegg for minst mulig lokaltrafikk og størst mulig utnyttelse av areal. Mange av dagens bedrifter baserer seg på kundeparkering på områder som i framtida vil bli bebygd og har dårlig med parkering på egen tomt. Sentrum er derimot godt tilgjengelig med andre transportmidler. Den mentale bilavhengigheten vurderes som en svakhet. I sentrum er bil lite effektivt.

Handel er viktig for å skape et levende og urbant sentrum i Stjørdal. Handel gir liv i gatene, trekker folk utenfra og inn til sentrum og sentrumsbeboerne ut av leilighetene og ut i gatene. For handelen i Stjørdal sentrum er det positivt med fortetting. Flere boliger, arbeidsplasser og butikker i sentrum vil styrke

områdets posisjon i den regionale konkurransen. Kommunestyrets intensjon om å øke høydene og fortettingen i sentrum er bedre for handelen i Stjørdal sentrum enn den eksisterende planen fra 2008. Flere innbyggere i sentrum vil gi større lokalt handelsomland som øker den lokale etterspørselen. I tillegg vil det redusere transportbehovet, som gjør handelen enklere logistisk. Det er ikke store variasjoner mellom alternativene mhp hvilket som er best for handel og arbeidplasser, men byens kvaliteter vil ha betydning for attraktivitet.

Den foreslåtte planen har plass til nesten 40 000 m² mer handelsareal enn den fra 2008.

Tetthet alene er ikke tilstrekkelig til å skape et mer urbant sentrum med mer attraktivt næringsliv. For å skape et kompakt sentrum bør utviklingen starte nærmes mulig sentrumskjernen og vokse utover. Beliggenheten som et trafikalt knutepunkt er kommunens fortrinn og det er mulig å utnytte nærheten til Trondheim. Fremtidige hovedkontor bør kunne finne Stjørdal attraktiv. 5-6 etasjes moderne kontorbygg i sentrum vil være bra både for sentrum og for ansatte i kontorbygget. På nåværende tidspunkt er det mer etterspørsel etter boliger enn forretninger/kontorer, men områdereguleringen skal være langsiktig og det er viktig med balanse i funksjoner for å skape en god by.

Konsulent anbefaler å starte med Gamle brannstasjonstomta og området rundt torget/øst for Torgkvartalet for å få bedre kontakt mellom Kimen og gågata, og så gå videre med å utvikle sørvestre del av sentrum som er inngangsporten til sentrum. Her kan gjerne en større aktør etablere seg, være seg høyskole, et hovedkontor, en offentlig institusjon, forskingsinstitutt eller lignende. Kontorarbeidsplasser i sentrum gir kunder og brukere av tilbudet i sentrum.

Det vil ta lang tid å bygge ut byen ihht planen, men økt bygging kan generere mer bygging i seg selv. Det vil være viktig å begrense handelen utenfor sentrum for å skape et sterkt handelssentrum. Kun plass- og transportkrevende varer bør etableres utenfor sentrum. En del plasskrevende varer kan gjerne ha utstilling/salgslokale i sentrum, men lager utenfor sentrum og tilbud om hjemkjøring. Planen skal sikre en variasjon i arbeidsplasser og tilbud/tjenester mhp størrelse, type varer og tjenester, nisjebutikker, kjedebutikker osv. Det er ikke ønskelig at for eksempel alle hvitevarebutikker forsvinner ut av sentrum. Samtidig må det være rom for både små og store virksomheter. Planen skal legge føringer for et levedyktig næringsliv i sentrum med tilstrekkelig fleksibilitet.

Første etasje bør generelt være forbeholdt publikumsrettet aktivitet som tjenesteyting, handel, kultur, offentlig virksomhet eller annen aktivitet som fremstår som åpen mot gata i Innherresvegen, Kjøpmannsgata, Søndre gate, Stokmovegen, Stokkanvegen og kvartalene mellom Stokmovegen og Stokkanvegen i sentrumplanen.

Fortetting er nødvendig for å skape en ønsket utvikling, men det er ikke tilstrekkelig for å skape et mer urbant sentrum med et mer attraktivt næringsliv. Sentrumsplanen bør derfor etterfølges av en helhetlig næringslivsstrategi for Stjørdal, med utvikling av sentrum som et viktig tema. En helhetlig næringsstrategi vil være viktig sammen med lokalt engasjement. Stjørdal konkurrerer med Trondheim. Konsulent anbefaler BID-ordning (Business Improvement District), dvs et offentlig/privat samarbeidsfelleskap der eiendoms- og virksomhetsutviklere velger å gå sammen med felles innsats og felles bidrag for å opprettholde, utvikle og markedsføre et nærmere avgrenset område.

Økt tetthet gir bedre grobunn for et moderne næringsliv, med flere attraktive arbeidsplasser innen moderne tjenesteyting. Økt tetthet gir i seg selv høyere produktivitet, noe som er helt avgjørende for at

næringslivet i Stjørdal skal stå rustet for fremtiden. Den foreslåtte sentrumsplanen legger også bedre til rette for en næringssammensetting med høyere verdiskaping per sysselsatt.

Sentrum trenger flere bein å stå på for å kunne konkurrere med netthandel. Et fremtidsrettet sentrum må kunne tilby aktiviteter som ikke kan tilbys på nett, slik som tjenesteyting, bevertning og kulturtilbud.

9.6.1 VILKÅR HANDEL, NÆRING OG ARBEIDSPLASSER

For å sikre sammenhengende opplevelse av handel og gode trafikale forhold skal det ikke etableres forretninger/kontor/tjenesteyting med adkomst fra Ole Vigs gate. Biladkomster skal også begrenses mot Innherredsvegen, Kjøpmannsgata, Stokmovegen og Stokkanvegen. Det tillates ikke biladkomster direkte til E14 med unntak av for brannstasjon og bensinstasjon som videreføres som i dag.

Kjøpmannsgata opprettholdes som gågate. Gradvis utvidelse av gågatenettet mellom Torgkvartalet og E14 vil gi enet attraktivt bysentrum hvor kunder lett kan gå fra butikk til butikk, fra kafe til frisør og samtidig bli fristet til å stoppe underveis. Gågater er attraktive gater for kunder til fots. Gående og syklende handler kanskje mindre hver gang enn en bilist, men de handler gjerne oftere og til sammen mer enn bilisten.

9.7 OFFENTLIG SERVICE (OG SOSIAL INFRASTRUKTUR)

Det er ikke laget en egen rapport på temaet offentlig service (og sosial infrastruktur). Tema omhandles i sin helhet her i planbeskrivelsen.

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av offentlig service og sosial infrastruktur:

> *Pkt. 3: Bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel- og gangtrafikk og begrensing av transportbehov gjennom blant annet korte avstander til daglige gjøremål.*
>
> *Pkt. 7: Kulturhuset og parken bidrar sammen med andre kulturaktiviteter til å skape et levende sentrum utenfor butikkenes åpningstider.*
>
> *Pkt. 9: Balansert blanding av boliger, arbeidsplasser, service, kultur og rekreasjon for alle aldersgrupper. Bygg og gaterom av høy kvalitet. Utadrettet aktivitet på gatenivå.*

I gjeldende reguleringsplan er det satt av 30 daa til offentlig tjenesteyting (inkl. brannstasjon 3,6 daa). I nytt planforslag er det avsatt 18 daa til offentlig / privat tjenesteyting (eksl. Eksisterende brannstasjon). Utnyttelsesgraden er økt i nytt planforslag. Det er i planen satt av areal til offentlige formål, være seg lege, helsesenter, aktivitetssenter, legevakt, ambulanse, brannstasjon, offentlige kontorer mm. Det foreslås noen justeringer på disse områdene i plankartet ved at areal sør for Kjøpmannsgata åpnes for sentrumsformål generelt, mens det i nordøstre del av planområdet er avsatt mer areal til slike funksjoner.

Det er vurdert at følgende tjenester ikke trenger areal innenfor sentrumsplanen, da de er lett tilgjengelige rett utenfor planområdet og har tilstrekkelig kapasitet:

- Barnehage

- Skole
- Idrettsanlegg

Når det gjelder andre offentlige tilbud som eldreomsorg, ulike omsorgsboliger mm søker kommunen å tilrettelegge for dette innenfor areal avsatt til bolig både i og utenfor sentrumsplanen og dette kan etableres innenfor areal avsatt til sentrumsformål. Når det gjelder helsetilbud og omsorgsboliger vil mye løses gjennom private tilbydere/tjenester og folk vil i større grad bo i egen bolig.

Vurderinger / avklaring av evt. relokalisering av brann-, redning-, legevakt og ambulansetjenester gjøres uavhengig av denne reguleringsplanen. Det er ikke tatt endelig stilling til lokalisering av disse funksjonene, men det er åpnet for å flytte brannstasjonen til Evja gjennom reguleringsplanen der eller den kan bli der den er i dag. Legevakt og ambulansetjenester ønskes innenfor planområdet og er foreløpig foreslått lokalisert til areal avsatt til offentlig tjenesteyting i reguleringsplan PLANID_1-276 i nordøstre deler av sentrum.

9.8 KULTUR

Det er ikke laget en egen rapport på temaet kultur. Tema omhandles i sin helhet her i planbeskrivelsen.

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av kultur:

> *Pkt. 7: Kulturhuset og parken bidrar sammen med andre kulturaktiviteter til å skape et levende sentrum utenfor butikkenes åpningstider.*
>
> *Pkt. 9: Balansert blanding av boliger, arbeidsplasser, service, kultur og rekreasjon for alle aldersgrupper. Bygg og gaterom av høy kvalitet. Utadrettet aktivitet på gatenivå.*
>
> *Pkt. 11: Spennende byrom med plasser, gater, streder og passasjer for opphold og mangfoldig aktivitet. Et universelt utformet og tilgjengelig sentrum. Trygg og attraktiv gangforbindelse mellom gågata og Husbyjordet.*

I 2015 åpnet kulturhuset Kimen med stor suksess og i 2017 åpnet Kimenparken. Kulturhuset er og ønskes videre som en motor i sentrumsutviklingsperspektivet og man ønsker å knytte kulturhuset opp mot resten av byen på en god måte. Kulturhuset og andre strategisk plasserte «magneter» i sentrum bør knyttes sammen på en god måte for å gi liv og aktivitet i byrommene og gatene.

Planforslaget søker å koble Kimen sammen med gågata ved å tilrettelegge for gågater/torg. For å gi liv i byen er det viktig med en god miks av aktiviteter og boliger. Særlig førsteetasje vil være viktig for opplevelsen av å være i en aktiv by. Kultur rommer så mangt, fra Kimen med konsertsaler, teaterscene, kirke, bibliotek, kulturskole mm til kafer, kunstlokaler, klubb og treningslokaler rundt omkring. Det må være rom for variert aktivitet. Gjennom å tilrettelegge for områder med småskalabebyggelse og bevaring av en del bygg blir det rom for et mangfold.

I alle de alternativene er det forsøkt å legge til rette for at Kimen skal bli en motor i sentrumsutviklingen gjennom tilrettelegge for en gangforbindelse fra Kjøpmannsgata via torget til kulturhuset. Generelt vil tilrettelegging av serviceinstitusjoner og publikumsvennlige institusjoner i sentrum rundt Kimen, som

kafeer, restauranter og annen næringsvirksomhet fremme kulturhuset og gjøre dette mer attraktivt, både som et sted å oppholde seg, men også ved å gjøre institusjonens innhold lettere tilgjengelig.

Høy fortettingen med tung trafikkbelastning kan gjøre sentrum mindre attraktiv for opphold og for å gå og sykle og derigjennom redusere kulturhusets attraktivitet.

Det legges det opp til å styrke de offentlige byrommene/parkene. Prioritering av gående og syklende vil bidra til mer liv og aktivitet i gatene og mer folk i sentrum vil sannsynligvis øke bruken av det nye kulturhuset.

9.9 KULTURMINNER / BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

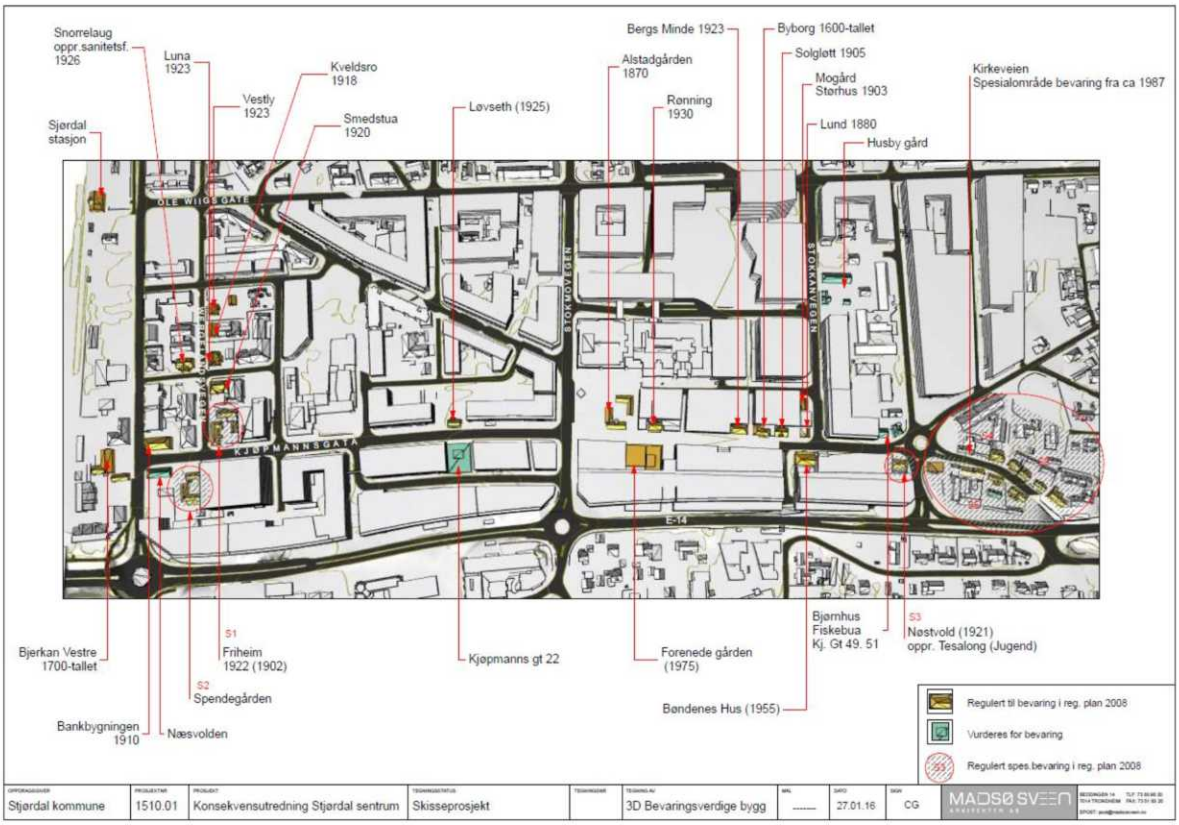
Viser til rapport «Kulturminner».

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av kulturminner og bevaringsverdig bebyggelse:

> *Pkt. 6: Bevaringsverdig bebyggelse i sentrumsområdet er ivaretatt.*

> *Pkt. 11: Spennende byrom med plasser, gater, streder og passasjer for opphold og mangfoldig aktivitet. Et universelt utformet og tilgjengelig sentrum. Trygg og attraktiv gangforbindelse mellom gågata og Husbyjordet.*

I gjeldende reguleringsplan er en del bygg og bygningsmiljøer sikret gjennom formål bevaring, enten områdevis eller som enkeltbygg.



Figur 21 Kulturminner som er registrert

Det er gjort en ny kartlegging og vurdering av kulturminner. Dagens bevaringsstrategi har fungert i varierende grad. En del bygg er godt vedlikehold og stilmessig tatt vare på, noen er påbygget/ombygget mens andre står til forfall. Meningene omkring hva som er en god løsning er mange. For at bevaring skal kunne fungere må det ligge gode incentiver til å gjøre det og tydelige signaler om hva som forventes, ellers er det fare for økt mengde gamle hus som står til forfall.

Det er vurdert forskjellige løsninger for hvordan man kan ta vare på bygg, for best mulig å ivareta og sikre dem for framtida.

1. Rive kulturminnene
2. Flytte kulturminnene til Stjørdal museum
3. Flytte kulturminnene til andre områder med bevaring av kulturminner
4. Ta vare på kulturminnene der de står i dag

Konklusjonen i kulturminnerapporten er at den primære anbefalingen er at bygninger/områder som er regulert til bevaring i gjeldende plan, og de objektene som foreslås regulerte til bevaring, blir stående på sin opprinnelige plass.

Dersom husene fjernes, forringes historiefortellinga og byen mister kvaliteter som er bygget gjennom lang tid. Kulturminnene er viktige for å skape en god og attraktiv by med egenart. Bevaringsverdige hus bidrar til å gi sentrum særpreg og identitet. For å unngå tap av stedsidentitet og historisk identitet er det viktig å ta vare på bevaringsverdig bebyggelse. Dette er også i tråd med politikernes ønske om å ta vare på kulturminner i sentrum.

Det er også viktig å tilføre byen ny egenart. Ny identitet kan skapes ved å videreutvikle enkelte viktige offentlig tilgjengelige områder og skape nye attraksjoner. Dette har man allerede med stor suksess gjort med kulturhuset Kimen og ny skatepark.

Økte byggehøyder og økt utnyttelsesgrad vil medføre mindre rom og sollys. Tiltak som berører eller tilslutter bygninger og bygningsmiljøer med verneverdig bebyggelse må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Kulturminnene bidrar dermed til å slippe sol og dagslys inn i gatene.

Kulturminnerapporten foreslår å utvide vernet av kulturminner til å omfatte 2 nye eiendommer som i stor grad er autentiske og tidstypiske bygninger, samt å ta vare på to kastanjetrær i kryss Innherredsvegen – Kjøpmannsgata. I rapporten er Spendegården utpekt som et viktig objekt. Man viser også til at man ved bevaring kan styrke den historiske Kjøpmanngata og Wergelandsvegen. Dersom man velger bort bevaring, vil sporene av historiske Stjørdal forsvinne. Ønsket om å rive Spendegården (som er et gårdsanlegg med svært høy kulturhistorisk verdi) vil ha stor negativ konsekvens for kulturhistoriske verdier i Stjørdal sentrum. Spendegården er en del av et større historisk bygningsmiljø nederst i Kjøpmannsgata. Kjøpmannsgata har i dag tre miljøer med eldre bygningsmasse, nederst med Spendegården, i midten øst for torget og lengst øst i Kirkevegen. Disse miljøene finnes i dag takket være krav om bevaring tilbake til reguleringsplan for Stjørdal fra 1987. Det vil si at eierne av disse husene har vært kjent med ønsket om bevaring i 30 år.

Man ønsker å bevare kulturminner i sentrum innenfor visse rammer med utviklingsmuligher slik at de representerer en verdi for grunneiere, lokalsamfunnet og regionen. Det må gjøres en avveining mellom å bevare historien og å imøtekommelse av utbyggers ønsker sett i en større kontekst. Beslutningen har også betydning for omkringliggende eiendommer og andre bevaringsobjekter.

I tillegg til kulturminnerapporten vises her til også til prinsippsak om kulturminner og om utbyggingsområder. I planforslaget som fremmes til annengangsbehandling foreslås at 9 bygninger skal bevares videre, mens 16 av det som var foreslått eller tidligere regulert til bevaring er tatt ut av formålet. I hovedsak videreføres bevaring vest i Kjøpmannsgata, unntatt nr 4 og 5. Ingen bygg i Wergelandsvegen skal bevares. Nord for Kjøpmannsgata i gågata videreføres det meste og bevaringsformålet opprettholdes i Kirkevegen som i gjeldende plan.

Følgende eiendommer foreslås bevart:
Kjøpmannsgata 1
Kjøpmannsgata 17 Løvsetstua – kan flyttes
Kjøpmannsgata 27 – (Hos Oss)
Kirkevegen 2 og resten av Kirkevegen
Kjøpmannsgata 31 – Husfliden

Kjøpmannsgata 37 – Winger – Synlig optikk
Kjøpmannsgata 39 – Vikans Blomster
Kjøpmannsgata 41 – Johnsen konditori
Kjøpmannsgatas 46 – Fotograf

Følgende eiendommer foreslås ikke bevart:
Kjøpmannsgata 4 - hovedbygg kan flyttes
Kjøpmannsgata 5 - hovedbygg kan flyttes
Ingen boliger i Wergelandsvegen bevares
Kjøpmannsgata 22 – Sparebankbygget
Stokkanvegen 1
Kjøpmannsgata 34 – Forenede gården eller også kalt Cubusbygget
Kjøpmannsgata 49 - Lid gården eller i dag er det vel bilutstyr - skal ikke utsettes til ny vei er bestemt
Kjøpmannsgata 38 – Stjørdalsstua - skal ikke utsettes til ny vei er bestemt
Kjøpmannsgata 51Aog 51 B
Kjøpmannsgata 29B –
Trær foreslått bevart skal ikke bevares

9.10 ESTETIKK

For at sentrum skal oppleves som enhetlig og attraktivt bør det legges noen felles føringer for utforming av boligbygg. Fra konsulentens rapport anbefales:

- For å sikre gatepreg bør nybygg bygges langs byggegrense.
- Tilbaketrukne overetasjer. For å slippe dagslys ned på gateplan bør det stilles krav om at bygningsmasse over tredje etasje skal trekkes minimum fem meter tilbake fra byggelinjen.
- Utkragede balkonger. For å sikre gode solforhold på balkong kan det være ønskelig at balkonger krager noe ut over gata fra og med andre etasje. Det bør tillates inntil 1 meter utkraging på inntil 50 % av fasaden i boligbygg, men ikke mer for å sikre sol i gata.
- Svalganger. Det bør ikke tillates svalganger langs byens hovedgater. Det kan åpnes for svalgangsløsninger i gårdsrommene.
- Markering av inngangsparti. For å gjøre det enklere å finne fram bør det stilles krav til at alle inngangsparti markeres, for eksempel med inntrukken fasade og kontrasterende fasadematerial. Inngangsparti bør være tilbaketrukket minimum 2,5 m i en utstrekning på minst 5 m for å gir rom for sykkelparkering, benker, søppelstativ, reklamestativ, salgsvarer ol.
- Trapper og ramper. For å ikke hindre allmenn ferdsel og vanskeliggjøre vintervedlikehold må trapper og ramper langs gater løses innenfor byggegrensen.
- Fasade på fortausplan (1.etg.) Der det skal være publikumsrettede funksjoner (forretning, kontor og tjenesteyting) i første etasje for å skape et attraktiv bygate bør gulvnivået være omtrent på gateplan, bl.a. med tanke på universell utforming. Det stilles krav om publikumsrettet virksomhet i følgende gater: Innherredsvegen, Kjøpmannsgata, Søndre gate, Stokmovegen og Stokkanvegen. Innadvendte bygninger vil i en bysituasjon være ødeleggende i forhold til trygghet, liv og aktivitet i bygater og plassrom. Fasader i første etasje mot offentlig gate, park eller torg skal være åpen og transparent. Det skal være utstrakt bruk av glass. Det anbefales regulert krav til åpninger i fasader på fortausplan med en åpenhetsgrad på minimum 80% (minste andel glassfasade). Mørklagte fasadeåpninger i 1. etasje mot gaten tillates ikke. Forretninger på fortausplan skal ha hovedadkomst og innganger fra

gatefasade. Parkeringshus tillates mot E14 og skal ha støydempende fasade og visuelt fremstå som attraktive siden de er så eksponerte mot hovedvegen.

- Der det tillates bolig i første etasje kan det tillates en sokkel på inntil 0,8-1,0 meter for å redusere innsyn fra gata inn i leilighetene.
- All bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å skape variasjon. For å motvirke sammenhengende fasader langs kvartalene anbefales regulert en makslengde på ensartede fasader på 20-30 m. Avvik fra dette må begrunnes.
- Materialbruk. Generelt anbefales at materialbruk og utførelse baseres på den eksisterende formingsveilederen for sentrum. Fasader bør ha lyse kledningsmaterialer eller tegl for å sikre opplevelsen av lys i byrom i mørketida. Som konsekvens av økte byggehøyder vil brannkrav til fasader og konstruksjoner skjerpes. Konsekvenser for materialbruk vil blant annet være redusert bruk av tre som kledningsmateriale. Materialbruk som bryter med områdets tradisjon bør kreve en god estetisk begrunnelse. Plater eller annen ny type kledning/taktekking i større omfang anbefales ikke, selv om dette er utformet som etterligninger av tradisjonelle materialer. Det bør velges materialer på fasade som begrenser refleksjon av hensyn til støyforholdene. Formingsveileder skal også revideres.

I tillegg til konsulentens rapport vises her også til prinsippsak om generelle bestemmelser.

9.11 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET

Det er ingen egen utredningsrapport på dette temaet. Omtales kun her i planbeskrivelsen.

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av universell utforming og tilgjengelighet:

> *Pkt. 12: Spennende byrom med plasser, gater, streder og passasjer for opphold og mangfoldig aktivitet. Et universelt utformet og tilgjengelig sentrum. Trygg og attraktiv gangforbindelse mellom gågata og Husbyjordet.*

I offentlige rom (både ute og inne) skal universell utforming legges til grunn. I sentrum vil særlig fysisk opparbeidelse samt grep som tas for en logisk orientering være viktig.

Nasjonale føringer og formingsveilderen til Stjørdal kommune inneholder bestemmelser og føringer for universell utforming. Formingsveilederen oppgir også de viktigste spesifikasjonskrav for utomhus og innomhus med tanke på fysiske detaljløsninger for overflater, planløsninger, nivåforskjeller heis, trapper m.m.

For universell utforming vil det være generelle krav som gjelder uavhengig av alternativ. Ved fortetting må man sørge for å ivareta/tilpasse omgivelsene til universell utforming. UU-målsettingen må avveies mot målsettingen om å stimulere til utfordrende lek, allsidig utfoldelse, og rekreasjon for alle grupper, bl.a. gjennom å bevare kulturminner og varierte naturkvaliteter.

For sentrumsplanen som områdeplan er det vurdert at det ikke er nødvendig å gi utfyllende bestemmelser om universell utforming ut over de krav som er stilt til avfallsløsninger, offentlige byrom og felles leke- og uteoppholdsareal. Det er derimot tatt inn en bestemmelse om at det for detaljplanene skal sikres universell tilgjengelighet. Det er anbefalt å unngå gjentakelse av kravene i TEK i

bestemmelsene, med mindre noen krav er *spesielt* viktige eller krevende å ivareta. Formingsveileder må oppdateres med referanse til nyeste TEK og krav i denne.

Planen legger ikke opp til ytterligere krav enn det som ligger i lover og forskrifter. I offentlige bygg og rom skal det legges vekt på god tilgjengelighet og lesbarhet.

Utgangspunktet er bra da sentrum er relativ flat. Det oppfordres til å etablere flere benker i sentrum, både som møteplass og for hvilebehov.

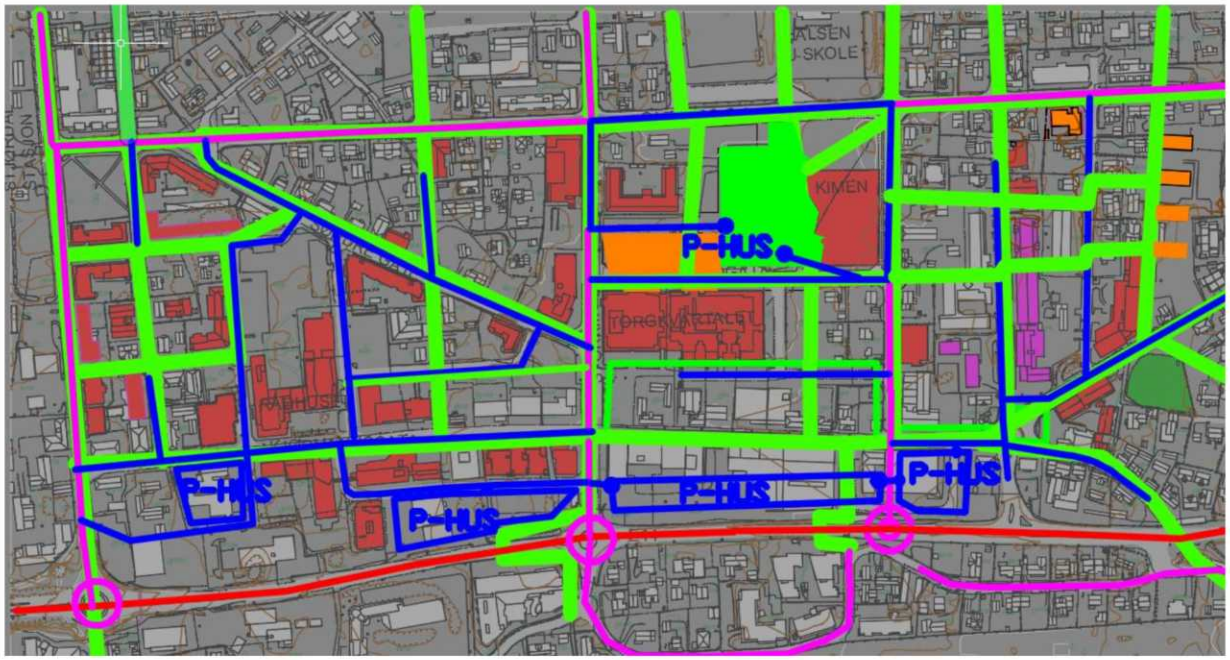
9.12 TRANSPORT OG TILGJENGELIGHET

Viser til utredningsrapport «Trafikk». Det er utarbeidet flere trafikkrapporter, en for alternativ 1 og 2, en for en for kommunens forslag med underalternativer til høring og offentlig ettersyn og supplerende rapporter etter høring. Viser også til prinsippsak trafikkløsninger.

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av transport og tilgjengelighet:

> *Pkt.3: Bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel- og gangtrafikk og begrensing av transportbehov gjennom blant annet korte avstander til daglige gjøremål.*
>
> *Pkt. 11: Spennende byrom med plasser, gater, streder og passasjer for opphold og mangfoldig aktivitet. Et universelt utformet og tilgjengelig sentrum. Trygg og attraktiv gangforbindelse mellom gågata og Husbyjordet.*
>
> *Pkt. 14: God og lettvint adkomst og parkering for alle trafikantgrupper. Trygg og effektiv tilrettelegging for myke trafikanter og offentlig transport. Adkomst fra oppgradert E14, med parkering på flere plan på sentrale plasser. Begrenset med bakkeparkering med tidsregulert bruk.*

Med økt utnyttelse av arealene i sentrum følger økt trafikk. Planen skal gi god tilgjengelighet for alle trafikantgrupper. Trafikantgrupper i sentrum skal prioriteres i følgende rekkefølge; gående, syklende, kollektivtrafikk, næringstrafikk, privatbiltrafikk. Bilister skal finne fram og parkere uten unødvendig letekjøring, busser har ruter og stopp sentralt i forhold til målpunkter og det er trygt og attraktivt å gå og sykle. Det planlegges for flere gå/syklegater og flere sykkelfelt. Forbindelser inn/ut av området er ivaretatt og planen gir god forbindelse til Stjørdal stasjon og et tydelig lesbart bybilde.



Figur 22 Gatenett

Rosa er samleveger, blå adkomstveger og forslag til områder med mye parkering og grønt er nettverket for gående og syklende. En del av det grønne er også kjørbart til eiendommer.

Sentrum har tre adkomster fra E14 i sør og to fra nord, i hver ende av Ole Vigs gate.

Det stilles krav om opparbeidelse av tilgrensende gater samt rekkefølgekrav mhp omlegging av østre adkomst fra E14.

9.12.1 GÅENDE

De korte gangavstandene i Stjørdal sentrum gir et stort potensiale for å få flere til å bruke beina som transportmiddel. Ved å stimulere til gåing med gode fortau, gangforbindelser og gågater, vil man kunne oppnå en høyere andel gående.

Forbindelsen mellom Halsen skole og sentrumsområdet er en viktig forbindelse, og i Ole Vigs gate kan det på sikt være aktuelt med signalregulering i noen av kryssene. Dette er både for å sikre god trafikkavvikling og for å gjøre det tryggere for fotgjengere å krysse det som vil være en høyt trafikkert gate.

Det vil bli tryggere og triveligere å bevege seg til fots i sentrum når gågateområdet utvides og bidrar til å binde sammen bilfrie byrom. For å gi gående og syklende prioritet i byen er det foreslått nye kvartalsinndelinger i nordøstre del av sentrum for å gi flere snarveger for myke trafikanter. Parkering anbefales lagt i fellesanlegg som vil kunne gi mindre kjøring og mer gangtrafikk mellom målpunkter. De gående er de beste kundene.

Søndre gate, som er en viktig forbindelse mellom stasjonen og torget, vil bli mer interresant å ferdes i når det blir forretninger på bakkeplan langs hele gata.

Reduksjon i antall kjørefelt i Stokmovegen vil gjøre det tryggere å kryss gata. Dersom Stokmovegen stenges for biltrafikk over torget, vil det bli tryggere å krysse området. Ved ev. nedkjøringsramper på torget vil det kunne bli økt konflikt med gående på grunn av mer uoversiktlig trafikkbilde.

9.12.2 Syklende

Stjørdal ble i sykkelby 2009. Topografien i Stjørdal gir et stort potensiale for å bruke sykkelen som transportmiddel. For å stimulere til å bruke sykkel i stedet for bil er det viktig at det er tilstrekkelig med trygge parkeringsplasser for sykkel. Det er krav til sykkelparkering i bestemmelsene. Planen stiller krav til sykkelparkering samt til lokalisering og kvaliteter på disse. Se bestemmelsene 2.6.2.

I tillegg oppfordres det til god tilrettelegging i sentrum ved å bygge garderobefasiliteter med dusj for ansatte og sikker sykkelparkering for alle.

Det er mer effektivt og tryggere for de gående og syklende om man separere syklende og gående ved bruk av egne sykkelfelt og sykkelveger. Tidligere regulerte sykkelfelt er beholdt og det er tilføyd noen nye for å få bedre helhet. Sykkelfelt i Stokkanvegen, leder rett inn i sykkelveg gjennom Sandskogan nordover. Etablering av sykkelfelt i flere gater gir mer effektive ruter gjennom det indre sentrumsområdet. Stier gjennom Kimenparken vil kunne fungere som traseer for myke trafikanter, og knytter skoleområdet sammen med sentrum.

9.12.3 Kollektivtrafikk

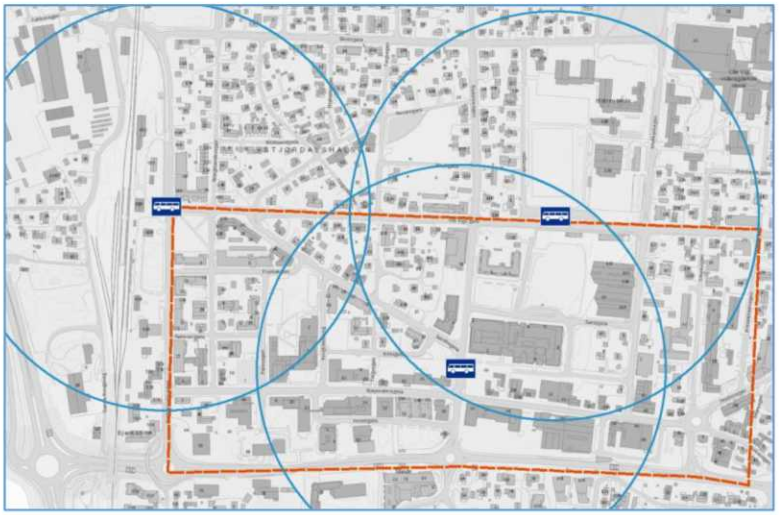
Det må legges til rette for at kollektivtrafikken skal kunne øke i årene som kommer. Det forventes økt bosetting i bygdesentrene samt i sentrum med pendling til/fra andre kommuner. Det tilrettelegges for busstraseer i Innherredsvegen, Kjøpmannsgata, Ole Vigs gate samt Stokmovegen. Stokkanvegen kan også håndtere busstrafikk, med stopp i kjørebanen som i dag ved Kimen. Viktige målpunkter for reisende er Kimen, torget, skolene, idrettshall og jernbanestasjonen.

Holdeplasser ved Stjørdal stasjon, nær torget samt busstopp ved Halsenbanen/Kimenparken dekker sentrum på en god måte.

Det settes av areal til busstopp i Kjøpmannsgata, vest for Stokmovegen og nord for Kimenparken (viktig for skolebusser). Mindre lokalbusser kan bruke store deler av gatenettet med kantsteinsstopp, men det er viktig at disse også trafikkerer hovedholdeplassene for å gi gode overgangsmuligheter. Regionbusser bør dekke torgområdet i tillegg til stasjonen, men bør samtidig ikke ha for mange stopp av hensyn til reisetid på buss. Etablering av busstopp i Kjøpmannsgata i stedet for Stokmovegen ved torget vil gjøre bussen mindre synlig i bybildet. For å få plass til nedkjøringsramper til parkeringskjeller ved torget er bussholdeplass foreslått flyttet til Kjøpmannsgata. Det er ønsket at buss skal være et attraktivt transportmiddel.

Selv om busstrafikken øker med tida, vil antall busser per time gjennom sentrum være begrenset til omlag 20 i makstimen (rushtrafikk med antatt 10 minutters frekvens til Trondheim på både regionbuss og lokalbuss, samt et par tre lokalbusser med 20 min frekvens).

Planen legger til rette for økt aktivitet i Søndre gate som for mange er forbindelseslinja mellom torget og stasjonen. Dette vil gjøre det triveligere å gå til buss/tog på stasjonen.

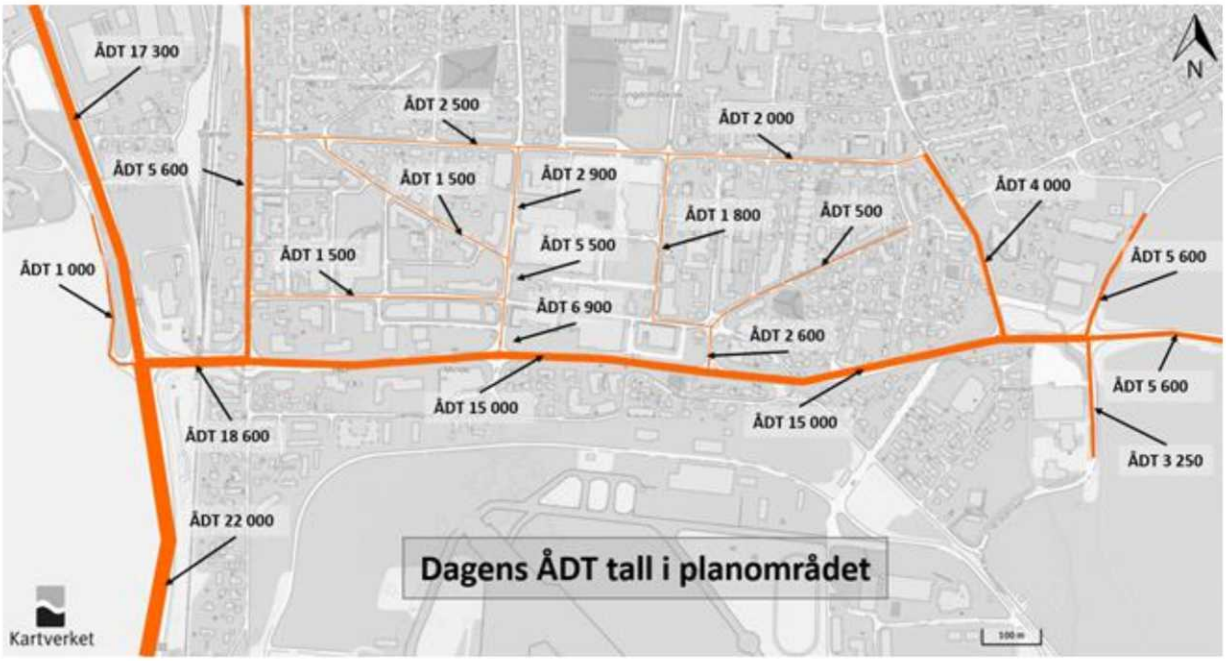


Figur 23 Plassering av dagens holdeplasser, med en radius på 300 m rundt hvert holdeplassområde

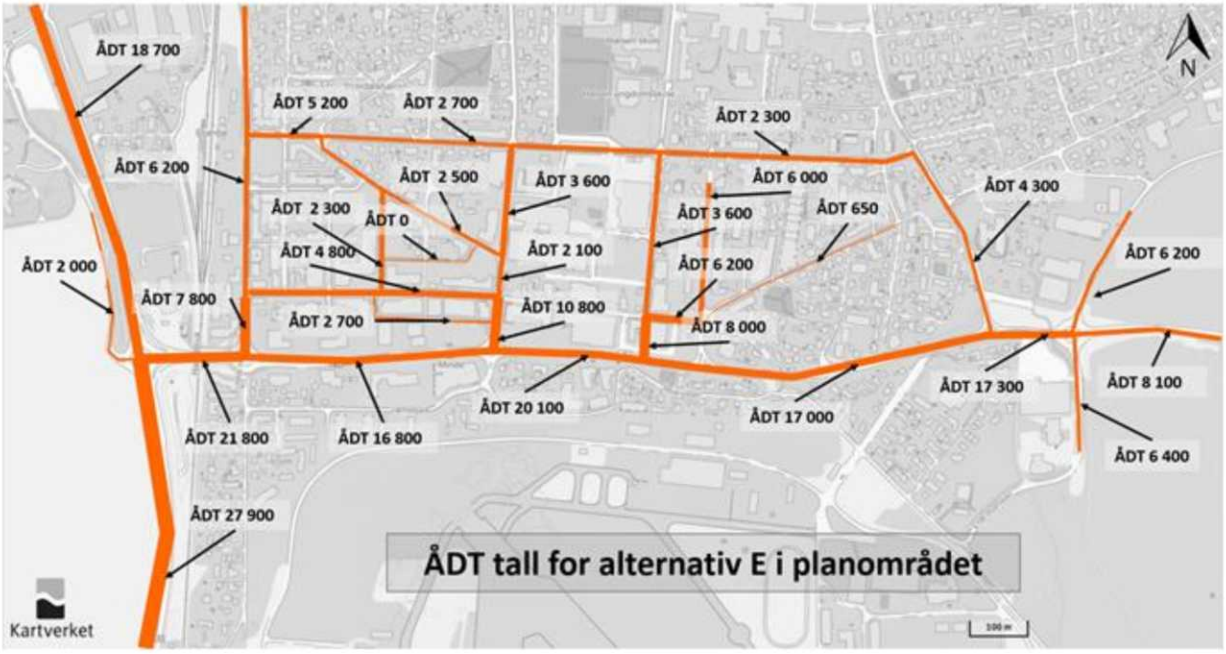
Planen gir rom for økt utbygging noe som gir gode forutsetninger for kollektivtrafikk i sentrum. Men det må også legges til rette for gode bussforbindelser i resten av kommunen, ikke kun i sentrum. Planen gir rom for et robust kollektivsystem med god tilgjengelighet til holdeplasser og høyere frekvens, spesielt i rush.

9.12.4 TRAFIKKMENGDER

De beregnede tallene er beheftet med usikkerhet, og viser i større grad forskjellene mellom de ulike alternativene enn faktiske framtidige trafikkmengder.



Figur 24 Trafikktall dagens situasjon.



Figur 25 Trafikktall for planforslaget, fullt utbygd

Dersom det skal tilrettelegges for all estimert trafikketterspørsel på gatene i sentrum gir det med dagens reisemiddelfordeling behov for utvidelse til fire felt på en del gater i maksalternativet. Det er ønskelig å beholde to-feltsgater i hele planområdet og heller søke å redusere biltrafikken i sentrum ved å etablere god parkeringsdekning nær E14 samt å få folk til å endre reisevaner. Ved å utvide gatene vil man tilrettelegge for enda mer biltrafikk, noe som er i strid med prioriteringsrekkefølge i planprogrammet.

Det er heller ønskelig med tiltak som kan bidra til å begrense biltrafikk og tilrettelegge for myke trafikanter og kollektivtrafikk. Økt trafikk gir økt støy, som også er en ulempe.

9.12.5 TRAFIKKSYSTEM

Sentrum betjenes i hovedsak fra E14, noe nordfra via Ringvegen og Innherredsvegen som sammen med Ringveg nord danner en ring rundt sentrumsflata.

Gjennomkjøringstrafikk i sentrum begrenses ved at en del gater kun skal benyttes til kjøring til/fra eiendommene. I tillegg er fartsnivået i sentrum 30 km/t med fartshumper, mens ringvegen rundt har 50 km/t. Det eri planforslaget flere nye gater forbeholdt gående og syklende. Innherredsvegen, Ole Vigs gate, Kjøpmannsgata, Stokmovegen og Stokkanvegen evt. deler av Yrkesvegen skal være avkjørselsfrie gater for å sikre kollektivtrafikk og syklende god flyt i trafikken.

9.12.6 HANDELSGATER OG UTVIDELSE AV GÅGATER

Det er naturlig å utvide/reetablere handelsområdet vestover i Kjøpmannsgata og at forretninger/kontorer/tjenesteyting konsentreres i Kjøpmannsgata, Søndre gate og mellom Stokmovegen og Stokkanvegen.

Et hyggelig gågatenett vil i framtida kunne binde sammen Stjørdals hovedattraksjoner; rådhuset og rådhusparken, torget og kulturhuset med tilhørende park.

Varelevering skal skje på egen tomt. Der varelevering må skje fra gågate eller lignende må det påregnes restriksjoner mhp tidsrom når varelevering tillates. Avkjørsler skal ha god sikt iht. til vegloven og det skal være mulig å snu bil på egen tomt.

Dersom mulig skal det etableres felles adkomst/parkeringskjeller for flere eiendommer. Det skal ikke etableres kjøreadkomst fra Ole Vigs gate, Kjøpmannsgata, Innherredsvegen og E14, og kjøreadkomster skal begrenses fra Stokmovegen og Stokkanvegen.

Det er et mål å opparbeide gater slik at man ikke trenger fartsdempende tiltak. Når gater likevel trenger fartsdempende tiltak pga bredde som gir rom for busstrafikk, sykkelfelt ol skal opphøyde gangfelt eller opphøyde kryssområder vurderes. Dette vil samtidig prioritere myke trafikanter.

De fleste gater har en kjørebane på 6,0-6,5, sykkelfelt har bredde 1,5-1,85 m, parkeringslommer 2,0-2,5 m og fortau minimum 3 m. Byggegrenser varierer fra gate til gate.

9.12.7 STOKMOVEGEN

I dagens situasjon går hovedtrafikken til sentrum inn Stokmovegen. Dette oppleves som logisk da man kommer rett til Torgkvartalet samt andre sentrale handelsområders parkeringsplasser.

Det er i dag tre kjørefelt i Stokmovegen. I planforslaget anbefales to kjørefelt i Stokmovegen. Reduksjonen i antall kjørefelt vil gjøre trafikkbildet enklere for myke trafikanter samtidig som man opprettholder tilstrekkelig biltilgjengelighet. Lav hastighet over torget vil være viktig for trafikksikkerhet og støybildet.

For å begrense trafikken vil det være viktig at økt parkeringskapasitet i sentrum (for alle unntatt boliger) legges så nær E14 som mulig og at det gjøres attraktivt å gå i sentrum. Det er allerede innført 30 km/t-

sone i sentrum og med den tette trafikken av både biler og gående/syklende er det store deler av døgnet logisk å kjøre 30 km/t. Biltrafikk i Stokmovegen over torget gir påfølgende ulemper mhp støy og trafikksikkerhet. Samtidig er dette handelskjernen i sentrum og et område hvor man ønsker aktivitet. I planforslaget foreslås det derfor å begrense antall boliger ut mot Stokmovegen.

I konsulentens alternativ (alt. 2) foreslås stengning av Stokmovegen over torget (unntatt for buss/taxi) for å skape et bilfritt torg. Svært mye av biltrafikken som ellers ville gått gjennom midten av bykjernen ville da bli ledet rundt sentrumskjernen via Innherredsvegen, Stokkanvegen/Yrkesvegen og Ole Vigs gate. En slik løsning ville gi rom for et attraktivt sentralt bysentrum for gående og syklende, og bidra til å binde sammen sentrum på øst- og vestsiden av Stokmovegen. Konsulenten foreslår også å utvide gågata ned til rådhuset. Om sentrumstrafikken skal ledes via Innherredsvegen og Stokkanvegen/Yrkesvegen som beskrevet i konsulentens forslag vil dette medføre økt trafikk i områder i sentrum hvor man ønsker å prioritere boliger, hvor det er mye busstrafikk og hvor det ferdes mange barn og unge på vei til og fra skole, idrettsanlegg mm. Ole Vigs gate og Stokmovegen er ikke hoved-/gjennomfartsveger, men viktige samlegater i sentrum. I planforslaget som nå fremmes er det foreslått ramper ned til parkeringskjellere på torget samt gradvis reduksjon i trafikken, først ved enveiskjøring i retning mot nord og så totalt stengt for all biltrafikk når nye vegløsninger er på plass i øst (Stokkanvegen/Yrkesvegen). Buss er forutsatt flyttet til Kjøpmannsgata.

E14, Ringvegen, Ringveg Nord og E6 er ringveger rundt sentrum. Etablert 30 km/t sone i sentrum gjør at de fleste velger disse ringvegene dersom de ikke har målpunkt i sentrum. Det er viktig å få på plass nytt kryss i øst og 4-felt på E14 for så sikre at trafikken velger ringvegsystemet i stedet for å kjøre gjennom sentrum.

Råmannen ønsker at man gjennom god opparbeidelse av by- og gaterommet føler at man møter byen ved torget/Kjøpmannsgata. Etablering av nedkjøringsramper vil vanskeliggjøre opparbeidelse av et utvidet byrom ved torget, da disse vil være en fysisk barriære mellom torget og kvartalene vest for Stokmovegen.

9.12.8 Yrkesvegen, Stokkanvegen og østre adkomst til E14

Konsulentenen har forslått åpning av Yrkesvegen mot Ole Vigs gate i nord for å gi en mer effektiv veg fra E14 gjennom sentrum i øst, og for å kunne bidra til å avlaste Innherredsvegen for gjennomgangstrafikk. Det ikke ønskelig med gjennomgangstrafikk i sentrum og krysset Ole Vigsgate/Yrkesvegen ble stengt av trafikksikkerhetsårsaker. Rådmannen har derfor foreslått at man i stedet stenger Yrkesvegen mot E14 og åpner Stokkanvegen mot E14 i en ny rundkjøring. Da ledes trafikken mer direkte inn mot handels- og kultursentrum og områder i øst med boliger og offentlige institusjoner får mindre trafikk. Konsekvensen av dette vil være at gågata forkortes noe i østlig retning i forhold til i gjeldende reguleringsplan, omtrent som dagens utstrekning av gågata. Deler av dagens veg/kryssområde kan med fordel benyttes til parkeringsanlegg for Kirkevegen og offentlige tjenester i øst.

Viser til de ulike alternativene som har vært på høring.

Valg av østre hovedadkomst fra E14 til sentrum har betydning for hvor det bør bygges boliger. Mot de gatene som har mest trafikk bør det ikke bygges mye boliger av hensyn til støyforholdene.

9.12.9 VURDERING AV STENGNING OG ENVEISREGULERING AV GATER

I konsulentens forslag er Parkvegen foreslått for gjennomkjøring mens Krogstadsveg er foreslått stengt i sør. I rådmannens forslag anbefales begge åpne slik som i dag (og alternativ 1). Gatene har lite gjennomgangstrafikk og betjener omkringliggende områder.

Det er i innspillsfasen etterspurt hvorfor man ikke kan enveiregulere gater i sentrum. Det er vanlig å enveisregulere parallelle gater slik at de fører motsatt rettet trafikk. For at enveiskjøring skal fungere godt må det være lett lesbart og ikke føre til lengre kjørelengde (unødvendig trafikk). Tiltaket medfører at trafikkbildet blir enklere, kan gi færre fotgjengerulykker, men kan også øke hastighetsnivået. Tiltaket krever mye skilting og gir ofte økt kjørelengde (mer trafikk.) Det er en forutsetning av trafikk i motsatt regning kan overføres til andre gater. I Stjørdal sentrum anbefales dette derfor ikke.

Innføring av venstresvingeforbud kan gi økt trafikkavvikling i kryss og redusere behov for venstresvingefelt og man trenger da mindre areal til kjøreveg. Løsningen bør om mulig ha fysisk midtrabatt for å hindre venstresving. Venstresvingeforbud vil ofte medføre økt kjørelengde. Løsningen er foreslått i Stokmovegen og Stokkanvegen mellom E14 og Kjøpmannsgata i områder med mye trafikk, tett med kryss, et uoversiktlig trafikkbilde med ulykker.

Søndre gate er vurdert som gågate i stedet for utvidelse av gågata vestover i Kjøpmannsgata. Utfordringen her er at det vil føre til mange blindveger, økt behov for snumulighet med de ulemper dette medfører som rygging og arealbehov til snuhammer. I tillegg må det finnes andre adkomster til tilstøtende områder og dette vil være i strid med andre mål i planen som blant annet å holde Ole Vigs gate avkjørselsfri.

Trafikkløsning i Husbyjordetplanen er ikke vurdert endret gjennom sentrumsplanen. En slik endring må gjøres innenfor Husbyjordetplanen, som en planendring av denne, da det vil ha konsekvenser for arealbruken i planen og planens bestemmelser. Når sentrumsplanens rammer er avklarte, kan man vurdere å se på en endring i Husbyjordetplanen dersom man opplever at vedtatt løsning ikke fungerer godt.

9.12.10 PARKERING

Store arealer som i dag er båndlagt av bakkeparkering (gater og plasser) vil bli omdisponert og inngå som byggeområder eller felles uterom, torg eller park.

Med byggehøyder ut over 4-5 etasjer har det vist seg å være vanskelig løse parkeringskravene i ett parkeringsplan i kjeller. Dette medfører behov for løsninger hvor man bygger parkeringsanlegg andre steder for å dekke opp parkeringsbehovetet. Normalt vil dette kunne skje ved at man frikjøper de parkeringsplassene man ikke greier å dekke på egen tomt. Disse skal så kunne finnes i offentlige parkeringsanlegg hvor man kjøper seg plass (leie).

Da 4-5 etasjer synes å være «knekkpunkt» for håndtering av parkeringskjeller anbefales at denne byggehøyden legges til grunn som et gjennomsnitt. Man kan da løse parkeringsutfordringen samt behov for uteareal med sol med å variere byggehøyde innenfor prosjektet i tillegg til frikjøp.

Felles parkeringsanlegg/hus bør legges strategisk med lett tilgang fra overordnet vegnett (for minst mulig å belaste sentrum for unødvendig trafikk) og nær viktige målpunkter (for å gi sentrum konkurransekraft mot kjøpesentre). Dette betyr at andel parkering innenfor sentrumsformålet må variere i planen med vekt på høy andel parkering i sør. Det er åpnet for dette i bestemmelsene. Videre skal myke trafikanter ha prioritet i sentrum. Det vil bidra til å dempe biltrafikken i de midtre sentrumsområdene. Større parkeringsanlegg sikrer større fleksibilitet over døgnet da de samme parkeringsplassene kan benyttes av flere. Mot E14 skal det settes av areal til parkeringsanlegg som skal dekke mer enn tomtenes eget behov for å kunne erstatte parkeringsanlegg i gjeldede plan øst for rådhuset og vest for DMS. Disse er tatt ut av planen da de ligger feil ut fra ønsket om at flytte bilen til sentrums ytterkanter. Særlig BS28 og BS36 er egnet til større parkeringsanlegg da disse ligger gunstig til trafikalt fra E14. Den gamle bibliotekstomta i BS28 vurderes å være bedre egnet til parkering enn dagens parkeringsplasser ved rådhuset.

Fasader på parkeringsgarasjer utføres vanligvis som mer eller mindre åpne fasader med gitter/spalter for å sikre tilstrekkelig lufting av garasjen. Ofte oppleves denne type fasader utrygge å gå langs, også på dagtid. Som fotgjenger vet man ikke helt hva som foregår innenfor fasadene. Gateløp med parkeringshusfasader blir derfor lite attraktive områder for gående og gateløpene blir ofte folketomme. Parkeringsanlegg/hus i sentrum må derfor sikres bymessige fasader og ha god belysning mv for å sikre at de oppleves som attraktive og trygge, som en del av byen. Parkeringshus som benyttes som støybuffer mot E14 må ha tette fasader i henhold til støyutredning, se temarapport støy.

Det er bygd en stor offentlig tilgjengelig parkeringsplass under Kimenparken og Torgkvartalet. Planforslaget åpner for et større parkeringsanlegg i tilknytning til foreslåtte nedkjøringsramper i Stokmovegen ved torget.

Utfordringen med slike store anlegg er at de vil krysse mye teknisk infrastruktur (rør og ledninger) under bakken og i tillegg måtte bevege seg igjennom området med bevaring av bebyggelse. Det er også sikkerhetsmessige utfordringer dersom anlegget blir for stort, brann/redning/rømning/lesbarhet mv.

Parkeringshus (SPH13) nord for Mindes hus er det eneste regulerte parkeringsanlegget i planforslaget.



Figur 26 Parkeringshus SPH13

Gateparkering bør reduseres til et absolutt minimum og være offentlig for kunne styres ut fram samfunnsmessige behov ved hjelp av skilter og avgifter. Det er også viktig at arealet kan omdisponeres i

framtida dersom man ser behov for det. Begrenset gateparkering og flere, større parkeringsanlegg vil gi mindre letekjøring, og løsningen gir et ryddig og logisk system; parkering bør ligge rundt sentrum, og i sentrum har de myke trafikantene førsteprioritet. På gateplan bør parkeringen være tidsbegrenset for å prioritere kunder fremfor ansatte og gi rom for HC-parkering og kjøretøy som er for høye for parkeringskjellere. Ansatte bør parkere i parkeringshusene, eller aller helst reise kollektivt eller gå/sykle.

I konsulentens planforslag foreslås en endring av dagens parkeringsnorm. For mer utfyllende beskrivelse vises til temarapportene om trafikk samt prinsippsak parkering. Dersom man skal senke kravene til parkering i parkeringsnorm er det viktig at andre reisemidler gir god tilgjengelighet. Man trenger da et robust kollektivsystem med god tilgjengelighet til holdeplasser og høy nok frekvens. Kollektivsystemet må også bygges ut i områder utenfor sentrum slik at flest mulig har mulighet til å velge buss. Siden endring i reisevaner tar tid og kommunen har høy andel bebyggelse utenfor kollektivtrafikkens dekning er tilstrekkelig parkering nødvendig. Parkeringskjellere kan i framtida omdisponeres til andre aktiviteter dersom behovet for parkeringsplassene forsvinner. Erfaring viser at det er behov for parkeringsplassene i Stjørdal hvor mye er bilbasert transport og hvor mange er avhengige av bil til/fra jobb, hytte, fritidsaktiviteter og bor utenfor kollektivdekning. Dette betyr ikke at man ønsker mye biltrafikk i sentrum, men at det også må være rom for biler.

Parkeringsnormen gir en parkeringsplass per bolig, samt noe gjesteparkering. Gjesteparkering vurderes som overskytende andel av parkeringsnormtall over en per bolig. Utfordringen ligger i å sikre at gjesteparkeringen blir gjesteparkering og ikke solgt som privat parkering. For forretninger/kontorer/tjenesteyting er det behov for parkeringsplasser til kunder/besøkende samt noe til ansatte/bedriften selv. Sistnevne kan gjerne frikjøpes og tilbud gis i felles parkeringshus nær E14. Felles gjesteparkering skal ligge på bakkenivå på egen tomt, evt. i en ytre åpen sone i egen parkeringskjeller/anlegg, lett tilgjengelig og synlig. Ut over et begrenset antall plasser for handikapparkering og noe korttidsparkering bør all parkering være under bakken / i bygg.

I en del større byer selges boliger uten parkeringsplass. Normalt vil det da være mulig å kjøpe seg parkering i et parkeringsanlegg/hus i rimelig nærhet eller reise kollektivt/gå/sykle. Utfordringen på Stjørdal er at vi per i dag ikke har fått på plass et parkeringsanlegg/hus og heller ikke har et godt kollektivtilbud.

Planforslaget endrer dagens parkeringsnorm ved at det i tillegg til minimum nå også settes et maksimum for antall parkeringsplasser, med unntak for områder langs E14. Tallene er også justert noe.

Erfaring med nyere bygg hvor gjeldende parkeringsnormen er fulgt viser at det er knapphet på parkeringsplasser og at de ofte bruker tilgrensende parkeringsområder i tillegg til sine egne. Ved å opprettholde en parkeringsnorm og samtidig oppmuntre/tilrettelegge for frikjøp vil man få finansiert bygging av større parkeringsanlegg plassert på strategisk plasser. Disse anleggene kan i framtida omdisponeres til andre formål dersom behovet for parkering forsvinner. Transportsektoren er i endring og i byer vil bildeling kunne være en del av løsningen. Man trenger da dedikert og sentral infrastruktur i form av parkeringsplasser med lademulighet. Man bør ha parkeringsanlegg med sentral plassering, høy standard, sykkelparkering, god overgang til andre transportmidler og mulighet for vask og stell av transportmiddel.

Dersom redusert parkeringsnorm medfører at virksomheter/boliger flytter ut av sentrum vil biltrafikken totalt sett øke i kommunen, noe som ikke er ønskelig. Det er risiko for økt fremmedparkering i tilgrensende boligområder dersom det bygges for lite parkering i sentrum.

I noen områder hvor vi regulerer til bevaring vil det være vanskelig å dekke parkeringsnormkrav. Noen ligger i tillegg innenfor gågatenettet. For disse områdene kan man være mer fleksibel mhp krav til parkering for å kunne gi rom for utvikling. Det foreslås derfor unntak for parkeringsnormkrav i omtalte områder såfremt hensynssone kulturminner opprettholdes. Det stilles et redusert krav til boliger, som kan frikjøpes samt krav til HC-parkering. Det stilles ikke krav til forretning/kontor/tjenesteyting av hensyn til gågata.

En tommelfingerregel på arealbruk for parkering er ca. 25 m^2 per parkeringsplass, det vil si at det totalt sett vil være behov for i overkant av 120.000 m^2 nytt parkeringsareal i planområdet med alternativ 2. Med alternativ 1 vil det bli 157 500m^2. Dette gjelder både gateparkering, kjellerparkering, parkeringshus, etc. Det inkluderer også parkering som allerede er etablert.

Planforslaget åpner for to etasjer med parkering under bakken. Kapasitetsberegningene tar utgangspunkt i en etasje da det er geoteknisk krevende å bygge dypere.

Parkeringskjeller med utstrekning inn under offentlig trafikkareal kan komme i konflikt med avstandskrav til kabler og VA-rør i gatene og bør av samfunnsmessige/økonomiske årsaker ikke aksepteres. Det er derfor utarbeidet eget plankart for areal under bakken, som viser areal er reservert til teknisk infrastruktur og områder hvor det er hensynssone for bevaring som gir rammer for de hensyn man må ta.

Parkering under parkareal gir åpenbare begrensninger for vegetasjonsmessig opparbeidelse i tråd med parkens formål. Dette gjelder særlig plassering av større trær og muligheter for overvannsreservoar.

Det er ikke ønskelig med parkeringskjeller under parken ved rådhuset, nede ved stasjonen og ny park o_GP4 da disse vil være de eneste offentlige parker i sentrum med mulighet for vannmagasinering (håndtering av overvann) og store trær. Disse er derfor regulert til park kombinert med område for overvannshåndtering under bakken.

9.13 OVERVANNSHÅNDTERING, VANN- OG AVLØP

Viser til utredningsrapport «Vann, avløp og overvann».

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av overvannshåndtering, vann- og avløp:

> *Pkt. 13: God håndtering av overflatevann, blant annet ved grønne tak, lokal fordrøyning og magasinering av overflatevann i offentlige gaterom, på private eiendommer og i grøntstruktur. Permeable overflater.*

Det er utarbeidet plankart under bakken for å sikre areal til infrastruktur som rør og ledninger. I hovedsak er dette areal under offentlige trafikkområder. I tillegg er det restriksjoner i noen byggeområder rundt viktig eksisterende infrastruktur med buffersone på omlag 5 m. Det er lagt inn en usikkerhetsmargin, minstekrav er 4 m fra ledning.

Kommunen har over tid jobbet med å øke kapasiteten på vann- og avløpsnettet i sentrum. Nytt renseanlegg SARA på Sutterø er tatt i bruk. Det jobbes kontinuerlig med vannforsyning sett i forhold til kommunens behov gjennom de store utbyggingene, både innenfor sentrumsplanen, men også utenfor hvor det foregår stor fortetting/utbygging. Kommunen har god tilgang til og god kvalitet på drikkevannet.

For å sikre god utnyttelse av kapasiteten i ledningsnettet samt å ta høyde for økt nedbørsintensitet stilles det krav til lokal fordrøyning av overflatevann og maks innslipp av overvann til det kommunale nettet. I tillegg foreslås park nede ved stasjonen, ved rådhuset samt ny park o_GP4 båndlagt slik at det ikke kan bygges parkeringskjeller under. Dette gir rom for etablering av overvannsmagasin med lokal fordrøyning for det offentlige nettet og gatene. Ved flo er det ikke utløp for overvann og det er behov for økt beredskap mhp håndtering av overvann i sentrum øst for jernbanen.

9.13.1 Overvann

Økt andel tette overflater økter belastningen på overvannssystem. Løsninger for håndtering av overvann på grunn av økt nedbørsintensitet skal sikres for den enkelte eiendom basert på kravene i reguleringsbestemmelsene. Det må settes av tilstrekkelig areal til håndtering av overvann, både på den enkelte eiendom og felles under bakken. Det stilles krav til maksimalt utslipp fra eiendommer til det offentlige nettet, med påkoblingsdimensjon 110 mm. Dette medfører at det er behov for lokal fordrøyning på den enkelte tomt. Dette er i samsvar med kommunal VA-norm.

På grunn av sentrums beliggenhet medfører flo og fjæra at det to ganger i døgnet ikke er utløp av overvann. Det blir oppstuing i sentrum. Det er derfor særlig viktig med lokal fordrøyning. Dersom mulig bør permable overflater benyttes, for eksempel på parkeringsplasser og indre gårdsrom uten parkeringskjeller under. Store deler av sentrum ligger på elvegrusavsetning som er gode, drenerende masser.

For å håndtere økte nedbørstopper er det foreslås avbøtende tiltak som grønne tak, lokal magasinering/fordrøyning, permable dekker/overflater, regnbed, fordrøyningsdammer ol.

En mulig løsning på utfordringen med mer vann i fremtiden er å etablere flere grønne lunger. Stjørdal sentrum har mange åpne områder hvor det kan etableres grønne lunger med åpne fordrøyninger av overvann. I tillegg kan grønne tak være et tiltak. Rapporten peker på torget og areal mellom Parkvegen og Kjøpmannsgata kan være egnet for fordrøyning av overvann. Det er derfor viktig at man ikke bygger parkeringskjeller under parkene ved stasjonen og rådhuset. Likeså er det viktig at det sikres minimum 0,8 m jordoverdekning på uteoppholdsareal over parkeringskjellere for lokal vannmagasinering.

9.13.2 Drikkevann

Økt fortetting, både hva gjelder boliger og kontor/ forretning, gir også økt behov for vann.

Kommunen har god kapasitet og kvalitet på drikkevann og jobber videre med å sikre framtidig vannforsyningen gjennom beredskapskilder og samarbeid med andre kommuner. Det er ikke behov for nye høydebasseng eller vanntårn for å forsyne sentrum. Det vil derimot være behov for trykkforsterkning dersom bygninger blir høyere enn 35 m. Dette er et ansvar som pålegges det enkelte bygg, ikke det kommunale vannverket.

9.13.3 BRANNVANN

Det er også viktig at det i tillegg til økt tilgang til drikkevann, etableres tilstrekkelig vanntilførsel til brannvann(slokkevann), og eventuelt vann til sprinkleranlegg. TEK anbefaler at det er tilgjengelig 20 l/s slokkevann for småhusbebyggelse, og at det for industri, næringsområder og større boligkomplekser skal ha en tilgjengelig mengde på 50 l/s. Dagens system har tilstrekkelig kapasitet, men det kan være behov for oppgradering av lokale ledninger. Det er viktig å opprettholde traseer for å sikre brannvann. Kvartalet mellom E14 og Kjøpmannsgata har brannvannforsyning fra sør mot E14.

9.13.4 SPILLVANN

Kommunen har nylig bygd nytt renseanlegg for å håndtere økte mengder avløp, både for fortetting i sentrum, men også for de store fortettingene og nye byggeområdene rundt sentrum. Det nye renseanlegget har god kapasitet og mulighet for ett nytt byggetrinn når behov oppstår.

Avløpssystemet i sentrum bygges ut etter hvert. Siden det er avhengig av selvfall/pumping og nok tilførsel for å fungere optimalt må kapasistet bygget ut over tid. Det er de siste 15 årene gjort en stor jobb i sentrum med å oppgradere/utbedre ledningsnettet, inkl. separering av overvann og spillvann.Økt kapasitet må bygges ut gradvis og fram til i dag er ledningene dimensjonert i samsvar med gjeldende sentrumsplan fra 2008. Kapasitet i spillvannsnettet undersøkes i egen digital modell for framtidige prosjekter når disse kommer.

9.14 GRUNNFORHOLD OG GEOTEKNIKK

Viser til utredningsrapport «Geoteknikk»

Sentrum er i grove trekk allerede bebygd. Ved nybygging må det gjøres geotekniske vurderinger sett i forhold til det som skal bygges. Konsekvenser for naboeiendommer skal vurderes og det skal vurderes avbøtende tiltak. Håndtering av overvann og betydning for grunnvannstanden skal også vurderes i den enkelte byggesak. Det er i bestemmelser stilt krav mhp håndtering av overvann.

Med bakgrunn i de geotekniske forhold må trolig bygg på 6 og 7 etasjer eller høyere fundamenteres på peler. Utførte sonderinger i og rundt sentrum er avsluttet 60 meter under terreng uten at fast grunn eller berg er påtruffet. Gravimetriske målinger utført av NGU, ref. /4/ indikerer løsmassemektighet på mellom 100-200 m i Stjørdal sentrum. Av denne grunn vil friksjonspeler være aktuelt. For de fleste nybygg må det påregnes å utføre grunnundersøkelser som grunnlag for detaljprosjektering. Setninger kan være bestemmende for valg av fundamenteringsløsning.

Ved etablering av parkeringskjeller i to plan vil laveste plan ligge klart under grunnvannstanden. For å kunne etablere tørr byggegrop må hele byggegropa støttes opp/tettes med avstivet spuntvegg. For å unngå permanent senkning av grunnvannstanden må dype kjellere utføres som vanntett konstruksjon.

Med økt fortetting vil behovet for byggegropoppstøtting øke. Valg av oppstøttingsmetode er avhengig av flere forhold, blant annet undergravingsdybde, grunnforhold og grunnvannsnivå.

De geotekniske forholdene og grunnvannstanden vanskeliggjør planlegging for parkeringskjellere i 2 etasjer, selv om bestemmelsene åpner for dette.

9.15 AVFALLSHÅNDTERING

Viser til utredningsrapport «Avfallshåndtering».

Mål:

Avfallshåndtering skal være lett tilgjengelig for bruker og operatør samtidig som omgivelsene skal skjermes mest mulig for ulempene mhp tilliggende arealbruk, transport, støy og lukt.

Utredningsrapport om avfallshåndtering vurderer omfang av avfall, fraksjoner som behandles, antall tømmepunkter, transportbehov mv. Viser til utredningsrapporten for detaljer. Siden det i Stjørdal sentrum er planlagt mellom 1600 og 3000 boliger avhengig av alternativ, samt store arealer for nye kontorer, forretninger og offentlig virksomheter, vurderes stasjonært avfallssug å være det mest aktuelle systemet av konsulenten. Som innsamlingsform er avfallssug en attraktiv løsning som har miljømessige fordeler sammenlignet med nedgravde containere. Stasjonære systemer krever betydelig mindre biltransport i sentrum og fører dermed til lavere utslipp fra slik transport.

Utfordringen med avfallssug er at det må settes av et areal til en sugesentral som skal ha plass til minst 3 kontainere, evt. flere dersom flere fraksjoner skal håndteres, samt manøvreringsareal foran. I tillegg er disse mest egnet for større feltutbygginger (mer enn 250 boenheter). Stjørdal sentrum er allerede «ferdig utbygd», men utnyttelses av tomtene økes tomt for tomt. Det er vanskelig å få til en helhetlig utbygging av et sentralsugeanlegg når prosjektene kommer litt her og litt der og gata allerede er full av rør til strøm, kabler, bredbånd, vann og avløp, fjernvame osv. Det legges ikke opp til søppelsug som standardløsning da dette vil kreve mye gravearbeider i gategrunn og areal til en terminal. Dersom det bygges et stort prosjekt som ønsker å integrere søppelsugsystem åpnes det for dette dersom renovasjonsoperatør har mulighet for det.

Det anbefales derfor at man fortsetter med dagens prinsippløsning med nedgravde, bunntømte kontainere.

I Stjørdal sentrum skal det legges til rette for nedgravde containere (eller avfalls sug dersom egnet). I planområdet er en stor andel av arealet satt av til offentlige tjenesteyting og forretninger/kontor/tjenesteyting. Dette er virksomheter som produserer avfall som i art og mengde er ganske likt husholdningsavfall. Det ligger derfor godt til rette for å inkludere dette avfallet i systemet for husholdningsavfallet (nedgravde løsninger eller avfallssug).

Det stilles krav til at det skal settes av areal til og bygges felles avfallsanlegg under bakken. Detaljer avklares med operatør av renovasjon, Innherred Renovasjon.

9.16 STØY

Viser til utredningsrapport «Støy».

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av støy:

> *Pkt. 1: Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban, stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan bo og oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.*

Pkt. 10: Variert boligtilbud i størrelse og prisklasse, boliger fra 2/3 etg. med gode uteplasser, balkonger, terrasser, parker, lekeplasser. Boliger orienteres optimalt i forhold til sol og støy.

Økt utbygging vil generere mer trafikk og trafikkstøy. Støy påvirker spesielt funksjoner som er støyømfintlige, som for eksempel boliger. Unødvendig trafikk gjennom boligområder bør reduseres da mindre trafikk vil gi støymessige fordeler. Økt støybelastning vil ha konsekvenser for arealbruk og utforming av bebyggelsen.

9.16.1 Dokumenterte negative helseeffekter av støy:

Støy defineres som uønsket lyd og lyd med skadelig virkning. Helseskaden fra trafikkstøy i sentrumsplansammenheng består mer i at lyden er uønsket enn at den er direkte hørselsskadelig.

1. Støy fører til innsovningsvansker, for tidlig oppvåkning og forstyrrelser i REM-søvn. Søvnforstyrrelser er direkte knyttet til psykiske lidelser, fedme, diabetes, rusmiddelbruk og demens. På kort sikt vil søvnforstyrrelser føre til nedsatt prestasjonsevne og økt risiko for ulykker.
2. Støy skaper en emosjonell respons hos folk, som over tid gir et forhøyet stressnivå i kroppen. Stress er knyttet opp mot en rekke psykiske lidelser. I tillegg fører stress til en økning i blodtrykk, som har negative helsekonsekvenser som hjerte-karlidelser, nyresykdom og hjerneslag.
3. Støy er av WHO dokumentert som den nest største kilden til sykdomsbyrde i befolkningen, etter luftforurensning (Vest-Europa)
4. Opplevelsen av å bli forstyrret under hvile, søvn og avkopling, i samtale eller i en arbeidssituasjon, bidrar til mistrivsel, redusert velvære og helseplager

Boliger i særlig støyutsatte områder, som langs E14, har følgende konsekvenser.

1. Risiko for redusert helse, trivsel, livskvalitet, samt utvikling av sykdom hos beboerne (jfr. lister over dokumenterte, konkrete helsekonsekvenser over)
2. Forurensning (støy og støv) er vanskelig å rette opp og fører erfaringsmessig til langvarige og belastende klagesaker for kommunen. Forurensning (støy og støv), som kan gi en akseptabel påvirkning på kort sikt, kan gi langtidsplager (opphopning, slitasjeeffekt)
3. Avstanden til støykilden er av vesentlig betydning for lydnivå, og skjerming fra den må være effektiv og mulig. Skjerming mot trafikk på E14 er kun mulig med støyskjerm i de lavere etasjene, men er ikke mulig høyere opp. Isolerende vinduer fungerer kun når de er lukket, som gjør at det i prinsippet ikke vil være mulig å ha åpne vinduer i boligen. Høyere oppe i etasjene vil også flytrafikk utgjøre en støykilde.
4. Risiko for sykdom og død er høyere ved langvarig enn ved kortvarig eksponering, som vil gjøre beboere i området spesielt utsatt.
5. Risiko for ghettofisering i boligene på grunn av støy og luftforurensning, som vil bidra til økte sosiale forskjeller i sentrum og opphopning av helseplager hos en gruppe i befolkningen

9.16.2 Nasjonale føringer

Retningslinje for støy i arealplanlegging: T-1442/2016 legger føringer for hva som regnes som helseskadelig støy. Det er satt grenseverdier for gul og rød støysone, der gul sone er en vurderingssone

der det bør stilles krav til avbøtende tiltak, mens rød sone er områder der det anbefales å ikke etablere støyfølsom bebyggelse. Boliger og helseinstitusjoner er støyfølsom bebyggelse.

Retningslinjen T-1442/2016 sier følgende om etablering av ny bebyggelse i områder med støy fra flere kilder:

I et område hvor gul eller rød sone for flere kilder overlapper, vil den totale støybelastningen være større enn nivået fra den enkelte kilde. Dersom det planlegges etablering av bebyggelse med støyfølsom bruksformål i slike områder, anbefales det at kommunen vurderer å benytte inntil 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn angitt i tabell 3. Dette for å sikre at den samlede støybelastning ikke overskrider anbefalt støynivå på uteoppholdsareal, og at kravene til innendørs støynivå vist i NS 8175 klasse C tilfredsstilles.

Retningslinjen T-1442/2016 spesifiserer videre at kommunene av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging kan praktisere områdevise avvik fra støyretningslinjen i sentrumsområder og kollektivknutepunkter. En forutsetning for å tillate avvik er at dette kun gjennomføres der kommunen har definert avvikssoner i kommuneplanens arealdel. Videre må det stilles krav til avbøtende tiltak mot støy for ny bebyggelse i avvikssoner. Det anbefales at kravene stilles slik at boenheter får tilgang på stille side og uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Det bør videre kreves støyutredning og dokumentasjon på optimalisering av planløsninger i den enkelte byggesak.

Anbefalte vilkår for avvik:

- *Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.*
- *Minst halvparten og minimum ett av soverommene skal ha vindu mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon. Stille side skal også være skjermet fra eventuelt andre støykilder.*
- *Støykrav for uteoppholdsaeral skal være tilfredsstilt.*

Til tross for at støybelastningen med fremtidig situasjon vil være betydelig, betyr ikke dette at arealutnyttelse med støyfølsomt bruksformål er utelukket.

Forskning i andre land, blant annet i Sverige, viser at et støymessig godt bomiljø ikke bare avhenger av støynivået ved mest utsatte fasade. Faktisk viser forskningen at det nettopp er planløsninger som sikrer at oppholdsrom og utearealer ligger mot stille side som er viktigst. Når gode planløsninger er på plass blir støynivået ved mest utsatte fasade mindre viktig. Kilde:Veileder til T-1442/2016, M-128

9.16.3 STØYBEREGNINGER

Det foreligger egen temautredning for støy med kart for støysituasjon med framtidig utbygging henholdsvis maksalternativ og bearbeidet alternativ, samt rådmannens forslag med underalternativ. Det er tre støykilder, biltrafikk, flytrafikk og jernbane.

Beregningene viser at støynivå fra vegtrafikk på uteoppholdsareal og fasader vil overskride anbefalte grenseverdier i T-1442/2016 for store deler av sentrumsområdet. Jernbanen er ikke et støyproblem ut over Innherredsvegen og her kun nedre del av gul støysone. Hele sentrumsområdet befinner seg i gul støysone fra flytrafikk, slik at det totale støybildet er preget av sumstøy fra flere kilder. Som en

konsekvens av økt trafikk på vegene rundt sentrumsområdet, vil også omkringliggende støyfølsomme arealer berøres av økt støybelastning. Boliger langs E14 og ringvegen rundt sentrum vil med fremtidig trafikksituasjon havne i rød- og gul støysone.

Beregningene av støy viser at store deler av sentrumsområdet uten støyreduserende tiltak vil havne i gul og rød støysone for vegtrafikkstøy for alle alternativer med foreslått bebyggelse og trafikksituasjon. Det vil på overordnet nivå ikke være signifikante forskjeller i støynivå mellom alternativene. Unntaket er områder med endrede trafikale grep, samt variasjoner i plassering og utforming av bebyggelse.

9.16.4 TILTAK I STØYUTSATTE OMRÅDER

Kommuneplanens arealdel har følgende retningslinje for støyutsatte boliger:

«For boenheter i gul støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.

Rød støysone fra veg og bane:

Sentrumsområde S1 er en avvikssone der det kan tillates bebyggelse for støyfølsom bruk i rød støysone. Støyfølsom bebyggelsen skal ha maks 68 dB Lden vegtrafikkstøy på fasade, stille side og tilgang på stille uterom som tilfredsstiller kvalitetskravene til MUA. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minimum halvparten og minst et soverom på stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. 17

Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenhetene skal også sikres privat uteoppholdsareal på stille side. Det tillates ikke barnehager eller barneskoler i rød støysone. For andre typer skoler tillates ikke undervisningsrom med fasade mot rød støysone. For helseinstitusjoner tillates ikke pasientrom/beboerrom med fasade mot rød støysone.

Uteoppholdsareal:

Støybelastning i uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone i T-1442/2016 for støy fra veg og bane. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekearealer i henhold til arealkrav i punkt 1.6.1 og 1.6.2. I områder med flystøy over grenseverdien for gul støysone skal deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass, skjermes for flystøy.»

Utfordringen i sentrum er at det er flere støykilder, hvorav den ene, flystøy, gir støy ovenfra fra sør og vanskeliggjør stille side og stille uterom. Støyutredningene viser at de fleste gatene åpne for gjennomkjøring vil få vegtrafikkstøy i rød støysone.

Stjørdal kommune har i sin kommuneplan definert gul-, rød- og annen støysone. Avvikssonen i sentrum er nødvendig for å kunne bygge boliger i sentrum.

Det anbefales at boenheter blir gjennomgående med tilgang til stille side og uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Stille side vil si at alle boenheter skal ha minst en fasade der det ikke er støy over grenseverdiene i T-1442/2016. Av hensyn til støybelastningen fra flytrafikk anbefales det å benytte innglassede private uteoppholdsarealer. Det skal være mulig å åpne minimum 2/3 av areal over gelender, slik at området får utlufting som en normal balkong. Innglassede balkonger/terasser vil være et godt tiltak også mot flystøy og kan godkjennes som *privat* uteoppholdsareal. Fasade mot innglasset balkong regnes ikke som stille side for rommene innenfor pga manglende mulighet til utlufting. Stille side vil være fra veitrafikkstøy. Samtlige bygninger vil fortsatt befinne seg i gul sone fra flytrafikk.

Det kreves støyutredning og dokumentasjon på optimalisering av planløsninger i den enkelte byggesak og i detaljreguleringsplan. Avviksgrense er på 68 dBA, dvs økt fra 65 til 68 dBA for vegtrafikkstøy og det stilles krav til at området skal være i gul sone for nattestøy. Avvvikssone gjelder kun vegtrafikkstøy.

I tillegg tillates det uteoppholdsareal i gul flystøysone da hele sentrum ligger i gul flystøysone. Deler av uteoppholdsarealet skal være skjermet også for flystøy.

I sentrumsområdene er omfattende bruk av støyskjermer lite ønskelig, da det gir passive fasader uten liv, og kan medføre at gatene oppleves utrygge. Ved å plassere og utforme bygningsmassen strategisk kan man sikre en stille side fra vegtrafikkstøy. Eks. karrébebyggelse. Bebyggelsen fungerer som skjerm langs de trafikkerte gatene, mens det kan etableres stille gårdsrom i midten. Det stilles krav til felles planlegging av områder som skal ha felles gårdsrom og der bygningene vil fungere som støyskjerm for hverandre. Disse områdene er vist med hensynssone krav til felles planlegging, bestemmelse 5.1. For boligene bør det prioriteres å få sollys inn i boliger og uterom samtidig som det bør være muligheter for støyskjermede utearealer.

Plassering og utforming av bygninger med skjermede gårdsrom nord/vest i sentrum, mellom Ole Vigs gate og Søndregata vil, gir bedre støyforhold enn dagens åpne struktur.

Vegløsningene sørøst i sentrum mellom Stokmovegen og Yrkesvegen vil påvirke støynivået. Plassering og utforming av bygninger med parkeringshus mot E14 vil være positivt med tanke på støy nordover i planområdet.

I det nye planforslaget foreslås flere gågater. De vil gi en forbedring av støyforholdene. Det anbefales ikke boliger i den nærmeste sonen mot E14 da støybelastningen i disse områdene vil bli stor og pågår døgnet rundt i større grad enn på de andre vegene i sentrum.

Det er gjort vurderinger av egnetheten for bruksformål i de ulike delområdene feltene i sentrum (se støyrapporten kapitel 5.2).

Både private, felles og offentlige uterom må sikres delområder som er skjermet mot støy og som har gode solforhold. Omfang og detaljering av lokale skjermingstiltak ved planlagt ny bebyggelse må vurderes ved utarbeidelse av detaljreguleringer.

Rådhusparken og park lokalisert ved stasjonen i krysset mellom Innherredsvegen og Ole Vigs gate, vil havne i gul og rød støysone fra veitrafikk i alle alternativer. Det kan etableres støyskjermer mot nærliggende trafikkerte veger, men det anbefales ikke av estetiske og kriminalitetsforebyggende hensyn. Da er det bedre å forsøke å redusere trafikken. Lekeparken øst for sentrum, like utenfor planområdet, vil med fremtidig situasjon få tilfredsstillende støynivå, under forutsetningen om at trafikken på Husbyvegen og Ertsgårds gate ikke blir betydelig.

Deler av uteområdet ved Halsen ungdomsskole, nord for Ole Vigs gate, samt Halsenbanen vil havne i gul støysone fra veitrafikk med alle alternativer i varierende grad. Et begrenset område nærmest vegen vil befinne seg i rød støysone. Bakenforliggende Halsen barneskole befinner seg lengre unna vegen, og vil få tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsareal.

Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha et ventilasjonssystem som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom uten at det må luftes mot støyutsatt side.

9.17 LUFTKVALITET

Viser til utredningsrapport «Luftkvalitet».

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av luftkvalitet:

> Pkt. 1 : Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban, stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan bo og oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.

> Pkt. 12: Attraktiv grøntstruktur (alléer, beplantning, parker og grøntdrag). Byparken skal være grønn og frodig, med vannspeil og opparbeidet for aktivitet og opphold for alle.

9.17.1 DOKUMENTERTE NEGATIVE HELSEEFFEKTER AV STØV:

Svevestøv, nitrogendioksid og ozon er de viktigste luftforurensende komponentene når det gjelder helseplager og sykdom i Norge. Luftforurensningen kommer i hovedsak fra veitrafikk og fyring. Svevestøv i seg selv består av svært små partikler (ikke synlige), som ikke faller til bakken, men svever i luften. Disse trekkes ned i lungene, hvor de kan ligge i månedsvis (opphopning over tid). På svevestøvet ligger hundrevis av komponenter (kjemiske forbindelser, metaller, pollen etc), og mange av disse er helseskadelige. De trekkes ned i lungene sammen med svevestøvet, tas opp i blodbanen og fraktes ut i kroppen. Negative helseeffekter og dødsfall grunnet luftforurensning ser ut til å oppstå ved lavere konsentrasjoner enn tidligere antatt.

1. Luftforurensning gir dokumenterte helsekonsekvenser i form av skader på luftveier, astma, lungebetennelse/infeksjoner, KOLS, hjerte- karsykdom, skader på DNA (leukemi, lungekreft og arvelige forandringer), hjerneslag, autisme, ADHD, demens, Alzheimer og Parkinsons sykdom, samt overvekt og fedme.
2. Luftforurensning virker særlig negativt på sårbare befolkningsgrupper, som barn, personer med luftveissykdom, hjerte- karlidelser, diabetes, fedme, samt personer med lav sosioøkonomisk status
3. Luftforurensning er av WHO dokumentert som den største kilden til sykdomsbyrde i befolkningen (Vest-Europa). I Norge dør 1400 personer for tidlig av luftforurensning
4. Luftforurensning bidrar til å forverre allerede oppstått sykdom, spesielt i luftveiene og hjerte-karsystemet.

Fortetting kan bidra til å forsterke problemer med luftforurensing på grunn av økt trafikk og fordi ny bebyggelse hindrer naturlig utlufting. I den sammenheng er omkjøringsstrategier kombinert med større andel bilfrie soner i sentrumskjernen vesentlige. Luftkvalitet er også et moment som gjør at man fraråder boliger langs E14.

9.18 TERMISK ENERGIFORSYNING, KLIMA OG ENERGI

Viser til utredningsrapport «Termisk energiforsyning».

Totalt framtidig maks. oppvarmet BRA i planområdet i Stjørdal sentrum er estimert til ca. 466 000 m² (alternativ 1 – maksalternativet). Framtidig bygningsmasse vil måtte oppføres i lavenergi-/passivhusstandard ettersom revidert Byggeforskrift gjeldende fra 1. januar 2016/2017 har skjerpet kravene til bygningskroppen i forhold til tidligere byggeforskrift.
En framtidig utbygging av Stjørdal sentrum vil gå over mange år, og dagens byggeteknisk forskrift vil kunne endres flere ganger i løpet av perioden. Det er usikkert hvordan en kontinuerlig skjerping av kravene vil påvirke kravene til termisk energiforsyning i framtidig bygningsmasse.

Siden det hele tiden skjer store endringer og fremskritt på denne fronten er det logisk å forholde seg til utviklingen og endringer i lover, regler og forskrifter. Det stilles derfor ikke egne lokale krav.

Planforslaget tar ikke stilling til lokalisering av trafo. Dette kan gjøres i detaljplaner.

9.19 NATURMANGFOLD/NATURVERDIER

Det er ingen egen rapport for temaet.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for oppfølging av kravene i lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 2009-06-19. Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, vises det til at området som reguleres er et sentrumsområdet preget av eksisterende bebyggelse og veganlegg. Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen og Artsdatabankens artskart. Der framkommer det at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet.

Det er heller ikke opplysninger i saken som tyder på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur er det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 9–12.

9.20 TRYGGHETSSKAPENDE TILTAK

Viser til utredningsrapport «Trygghetsskapende tiltak».

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av trygghetsskapende tiltak:

> *Pkt.1: Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban, stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan bo og oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.*
>
> *Pkt.11: Spennende byrom med plasser, gater, streder og passasjer for opphold og mangfoldig aktivitet. Et universelt utformet og tilgjengelig sentrum. Trygg og attraktiv gangforbindelse mellom gågata og Husbyjordet.*
>
> *Pkt. 12: Attraktiv grøntstruktur (alléer, beplantning, parker og grøntdrag). Byparken skal være grønn og frodig, med vannspeil og opparbeidet for aktivitet og opphold for alle.*
>
> *Pkt. 14: God og lettvint adkomst og parkering for alle trafikantgrupper. Trygg og effektiv tilrettelegging for myke trafikanter og offentlig transport. Adkomst fra oppgradert E14, med parkering på flere plan på sentrale plasser. Begrenset med bakkeparkering med tidsregulert bruk.*

For dette temaet vil det ikke være store forskjeller mellom planalternativene. Det vil like mye være detaljvalg ved utbygging som påvirker trygghetsfølelse, både reell og opplevd. Tilstrekkelig «sosial kontroll» er viktig. Med dette menes at området er synlig/observerbart og at det jevnlig ferdes folk der noe som kan gi trygghetsfølelse. Gater og torg må gis riktig belysning og bebyggelse utformes slik at man unngår innhuk og overbygg. Ved tilbaketrukket inngangsparti bør bredden være minst 5 m slik at det er rom for sykkelparkering og at det ikke blir et skummelt innhuk. Ytterligere tiltak kan være skråstilte vegger og utstakt bruk av glass. Glasstak over gågata frarådes fordi det er tiltrekkende for kriminelle og kan fungere som varmestue. Drift og driftsansvar reguleres ikke i reguleringsplaner, men er viktig. Gangveger bør følge kjøreveger, blindveger gir økt risiko for uønskede hendelser. Flere små parkeringsplasser er å anbefale fremfor en stor. Lekeplasser og sittegrupper bør plasseres på sentrale

fellesareal. Adkomster bør legges sentralt slik at en form for uformell kontroll kan oppnås. Tilstrekkelig belysning er viktig.

Forslag til reguleringsbestemmelser:

- Trygghet og kriminalitetsforebygging skal vektlegges ved utforming av de fysiske omgivelser slik at god «sosial kontroll» oppnås på felles oppholds- og gangarealer. Alternative gangforbindelser som ivaretar tryggheten bør etableres der gang/ sykkelveier og fotgjengerunderganger oppleves som utrygge (jfr. barnetråkkregistreringer utført i 2015).
- Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner i kvartaler/delområder og ved planlegging av grøntarealer skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.
- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for kriminalitetsforebyggende tiltak i forbindelse med bygg og anlegg. Tiltak skal foreslås.

9.21 BARNS INTERESSER

Det er ingen egen temautredning på dette temaet. Det er gjort vurderinger i forhold til kjent kunnskap beskrevet under beskrivelse av planområdet.

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av barns interesser:

> *Pkt. 1: Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban, stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan bo og oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.*
>
> *Pkt. 3: Bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel- og gangtrafikk og begrensing av transportbehov gjennom blant annet korte avstander til daglige gjøremål.*
>
> *Pkt. 4 : Byggehøyder som gir god arealutnyttelse, med tilpasninger som gir gode sol og lysforhold. Indre kvartaler bør være offentlig tilgjengelige.*
>
> *Pkt. 7: Kulturhuset og parken bidrar sammen med andre kulturaktiviteter til å skape et levende sentrum utenfor butikkenes åpningstider.*
>
> *Pkt. 9: Balansert blanding av boliger, arbeidsplasser, service, kultur og rekreasjon for alle aldersgrupper. Bygg og gaterom av høy kvalitet. Utadrettet aktivitet på gatenivå.*
>
> *Pkt. 11: Spennende byrom med plasser, gater, streder og passasjer for opphold og mangfoldig aktivitet. Et universelt utformet og tilgjengelig sentrum. Trygg og attraktiv gangforbindelse mellom gågata og Husbyjordet.*
>
> *Pkt. 12: Attraktiv grøntstruktur (alléer, beplantning, parker og grøntdrag). Byparken skal være grønn og frodig, med vannspeil og opparbeidet for aktivitet og opphold for alle.*
>
> *Pkt. 14: God og lettvint adkomst og parkering for alle trafikantgrupper. Trygg og effektiv tilrettelegging for myke trafikanter og offentlig transport. Adkomst fra oppgradert E14, med parkering på flere plan på sentrale plasser. Begrenset med bakkeparkering med tidsregulert bruk.*

Uteppholdsuteareal på tak er uheldig for barn fordi uteoppholdsrom på takterrasser vanskeligjør atkomst for barna, foreldres mulighet til å holde oppsyn med lekende barn, samt vedlikehold og spesielt

snørydding i vinterhalvåret. Maksalternativet vil medføre mindre areal til lek og opphold. Arealene som foreslås til lek og opphold vil få lite sol, og dette harmonerer dårlig med at småbarnslek ofte er stillesittende og krever gode solforhold.

Konsulentens forslag prioriterer uteoppholdsareal for lek på eiendommen i de enkelte prosjektene i tillegg til økt areal til offentlig park. Dette vil gjøre at de planlagte utbyggingsprosjektene kan gjennomføres uten at kvaliteten eller størrelsen på uteoppholdsarealene reduseres. Det er kort avstand mellom offentlige uteoppholdsarealene og aktuelle kvartaler for boligutbygging. Dette gjør at det kan oppnås et tilfredsstillende tilbud i uteoppholdsareal ved kombinasjonsbruk av private og offentlige uterom.

Økt andel sammenhengende bilfritt offentlig uteoppholdsareal, gode forbindelser til grønnstrukturen utenfor planområdet, samt kravet om åpne, "levende" fasader ut mot de offentlige byrommene bidrar til å sikre et godt sentrumsområde for barn og unge.

Det er gjennomførte barnetråkkregistreringer i nærområdet til sentrum som viser at barn misliker mørke områder uten belysning, trafikkerte områder, områder med lite aktivitet og hvor den eneste aktiviteten er biltrafikk, samt områder som ligger langt fra folk. Barn like åpne og oversiktlige plasser som er tilrettelagt for barn og unge. Barn synes det kjøres for fort i Ole Vigs gate og at bilister ikke er flinke til å stanse for fotgjengere. Barn ønsker større svømmehall og lekeplasser med utstyr for større barn.

9.22 FOLKEHELSE

Det er ikke utarbeidet egen utredningsrapport på temaet folkehelse. Men kommunen har vedtatte satsningsområder for folkehelse og det finnes egne rapporter om folkehelse. Vedlagt saken er notat fra Samfunnsmedisinsk enhet i Værnesregionen.

Følgende resultatmål fra planprogrammet legger føringer på vurdering av folkehelse:

> *Pkt.1: Attraktive byrom og god bokvalitet. Urban, stedstilpasset arkitektur. Et sentrum hvor folk trives, hvor også barn og unge kan bo og oppholde seg. Et sentrum med et boligmiljø med livskvalitet. Et sentrum hvor folkehelse er ivaretatt.*

Videre utbygging av Stjørdal sentrum skal gi grunnlag for god folkehelse. Stikkord her er fysisk aktivitet, støy, luftforurensning, klima og energitiltak, sol, grøntareal, trygghet mm.

Kommunen har følgende satsningsområder for folkehelse:

- Fysisk aktivitet
- Inkluderende samfunn
- Tilrettelegging for gode valg

I sentrumsplanen må man sørge for at fortetting og trafikale konsekvenser ikke får negative effekter for folkehelsen.

Større bilfrie rom bidrar til bedre folkehelse. Det samme gjør bedre innslipp av sol/lys på uteområder og i boliger.

Det er i fagrapporten om trygghetsskapende arbeid foreslått bestemmelser knyttet til trygghetsskapende tiltak. Fortetting kan også ha positive konsekvenser ved at mange opplever trivsel og trygghet i å ha korte avstander til funksjoner, møteplasser og venner. Planforslaget vil bidra til å øke folkemengden i sentrum og dette vil øke opplevd trygghet.

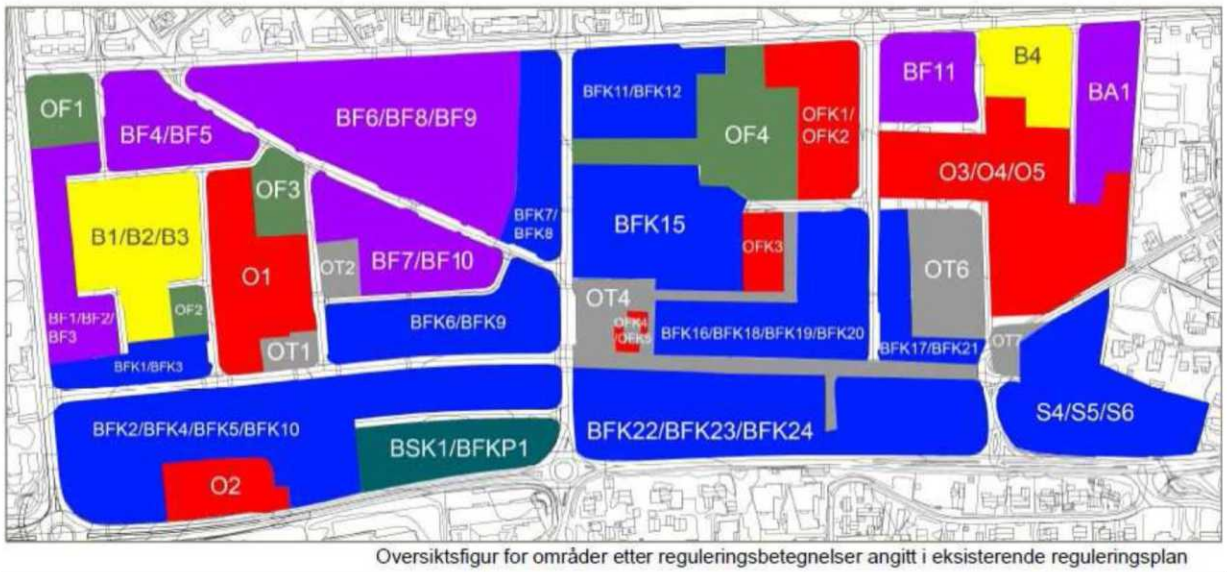
Samfunnsmedisinsk enhet i Værnesregionen viser til at støy har dokumentert negativ helseeffekt. Viser til støykapitlet 9.16.

Luftforurensning gir dokumenterte negative helsekonsekvenser, viser til avsnitt om luftkvalitet 9.17.

Sol og dagslys har betydning for folkehelsen, se avsnitt uteoppholdsareal, kap. 9.5.2.

9.23 OMRÅDEGJENNOMGANG

Konsulenten har gjennomført en vurdering av de enkelte områders kvaliteter, egnethet for ulike formål samt påvirkning av omkringliggende områder. Viser til egen temautredningsrapport. Det er i tillegg utarbeidet en detaljert gjennomgang av hvert enkelt delområde i planforslaget for et av planforslagene som var på høring. Viser til eget notat «Område for område»:

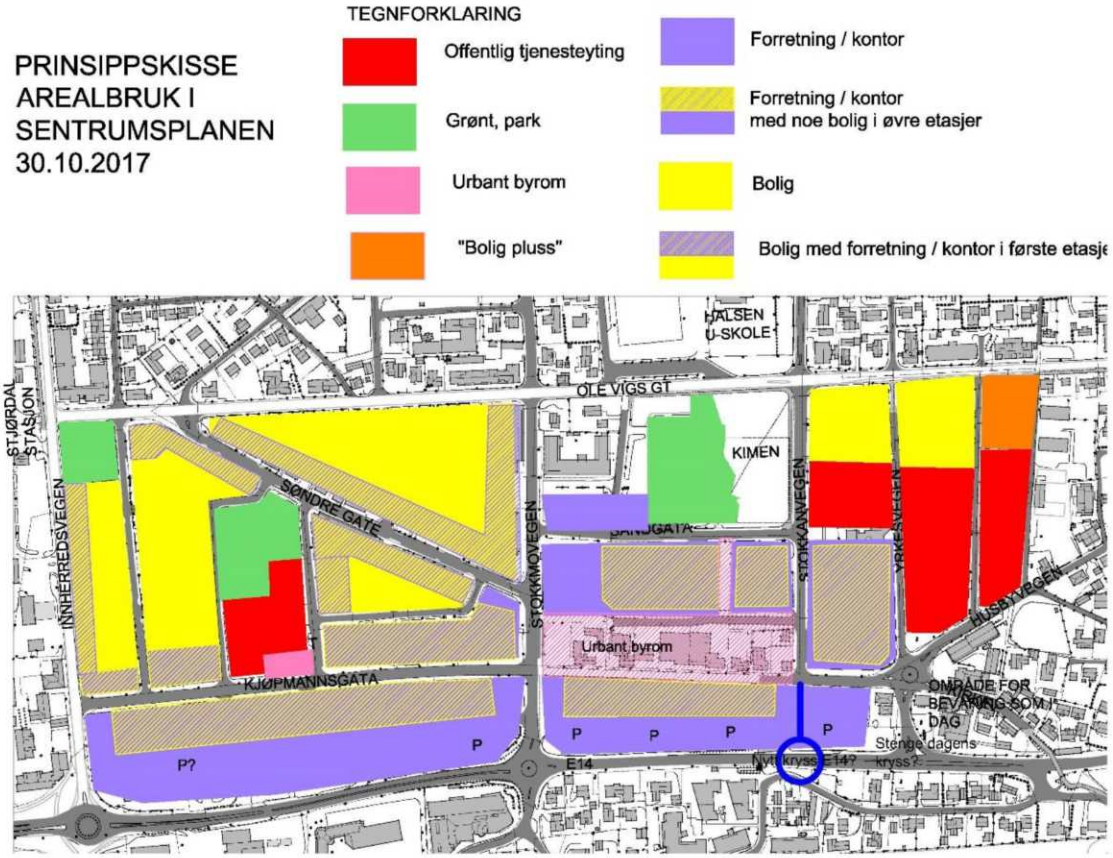


Figur 27 Områdeoversikt reguleringsplan 2008

For å gi et lettlest og logisk sentrum der det er enkelt å finne fram bør hver gate eller del av gate gis en homogen karakter når det kommer til funksjonsfordeling. Anbefalingene om funksjonsfordeling er derfor gitt gatevis. Viser til utredningsrapport.

Det synes for tiden å være større etterspørsel etter boliger enn forretning/kontorareal/tjenesteyting i sentrum. For å sikre sentrumsutviklingen i et lengre perspektiv er det viktig å styre hvor det skal være

forretning/kontor/tjenesteyting. Man ønsker samtidig å være mer åpne for at det kan være boliger forutsatt at visse kriterier tilfredsstilles. Dvs. områder hvor det *kan* være bolig, men ikke *må* være boliger og områder hvor det skal være forretning/kontor/tjenesteyting. Kriteriene som skal tilfredsstilles er de som sikrer bokvalitet. Det skal være dokumentert at man tilfredsstiller krav til støy, sol/skyggeforhold på fasade og uteoppholdsareal der hvor det skal tillates boliger.



Figur 28 Illustrasjon anbefalt arealbruk

9.23.1 Langs E14:

Konsekvenser ved maksalternativet er at økt høyde gir skygge i bebyggelsen og lite sollys i gaterom. Den høye arealtettheten gir lite plass for boligers felles uteoppholdsarealer på bakkeplan. Avstander til offentlige uterom overskrider normer. Kjøpmannsgata får generelt høy tetthet og blir derfor lite egnet for boliger.

Støyutredningen viser for mye støy i forhold til å kunne plassere støyømfintlige formål nær E14. Dette området kan også bli utsatt for økt flystøy ved fremtidige utvidelser av flyplassen. Områdene nærmest E14 bør ikke tillates benyttet til boligformål, men er egnet til formål som er mindre støyømfintlige som forretning, kontor, tjenesteyting og parkering. Områdene er eksponerte og har god synlighet fra E14. Grensedragningen mellom bolig og andre formål overlates i planforslaget til detaljregulering.

9.23.2 Kjøpmannsgata øst for Stokmovegen:

Det anbefales høydejusteringer og tilpasninger av bebyggelse mot gateløp i Kjøpmannsgata og mot E14. Boligformål bør kun være tillates fra 3. etasje. Det anbefales etablert endret utbyggingsprinsipp til en hybrid struktur med en forretningsbase i 1.-2. etasje med en boliger fra 3. etasje. Boligenes uteoppholdsarealer anbefales hevet og skjermet, gjerne anlagt på basens tak. Lamellene kan ha inntil 5 etasjer, med avtrapning mot gateløp, variasjon i høyde og tilbaketrukket fra E14. Det forutsettes særlige støytiltak mot E14.
Arealtettheten foreslås redusert i forhold til politisk intensjonsvedtak og gjeldende reguleringsplan for å kunne ivareta boligkvaliteter og kvaliteter i gågata. Konsulenten anbefaler bestemmelser om leilighetenes orientering, størrelse, maksimale dybde og retningslinjer i forhold til tilpasning til universell tilgjengelighet.
Bebyggelse langs E14 benyttes som støyskjerm for gågata og boliger lengre nord i planområdet.

9.23.3 KJØPMANNSGATA VEST FOR STOKMOVEGEN:

Dette er et område som allerede i dag har stort innslag av kontor og forretningsbygg. Analysene viser at det i dette området vil være vanskelig å sikre tilstrekkelig areal til uteoppholdsareal på egen grunn, og kvartalene er såpass små at parkeringsdekning kan bli en utfordring. Dette er et område der det ligger til rette for at høy utnyttelse prioriteres foran høy boligandel. Fokus på forretning/kontor/tjenesteyting på sørsida av Kjøpmannsgata. På nordsiden er det rom for boliger i øvre etasjer med to etasjer forretning/kontor/tjenesteyting under. Det er en avveining om det er behov og ønskelig med så mye forretning/kontor/tjenesteyting eller om man velger lavere byggehøyder med bolig og mindre forretning/kontor/tjenesteyting. For å sikre tilfredsstillende solforhold bør boligbygging begrenses til de øverste av de tillatt bygde etasjene. Uteareal må heves for å få nok sol. Forslaget innebærer i hovedsak forretningsbaser med karre/lamell over og bolig i de øvre etasjene med gårdsrom på forretningsbasens tak (avhengig av sol og støyforhold). På sørsiden av Kjøpmannsgata frarådes stor andel boliger pga støy fra E14 og flyplassen.

Ved prosjekter hvor parkeringsbehov i henhold til planens norm ikke kan tilfredsstilles på egen byggegrunn, anbefales at det gjøres en utredning av omkringliggende parkeringshus og avstand til disse for frikjøp.
Det har vært vurdert etablering av en ny undervisningsinstitusjon i planområdet. En høyskole vil kreve en større arealtilgang. Gjennom utviklingen av nytt planforslag fremkommer et større arealpotensiale mellom Kjøpmannsgatas vestre deler og E14 som bør vurderes og utredes for undervisningsformål. Planforslaget åpner for dette, da undervisning ligger under tjenesteyting.

9.23.4 PLANOMRÅDET NORDVEST OG NORDØST:

Områdene er i gjeldende plan regulert til boligformål fra 2. etasje. Området vurderes godt egnet for boligformål (også barnefamilier) på grunn av nærhet til parkområder og tilknytning til planlagte og tildels opparbeidede gang- og sykkeltraseer med forbindelse til skoleområder og barnehage.

For høy utnyttelse vil medfører mye skygge i bygninger og utearealer, med uakseptable forhold mhp solinnslipp i boligbebyggelse.

Boligene må fungere som støyskjerm mot trafikken i Ole Vigs gate for å skape en «stille side» for boenhetene. Uterommene i gårdsrommene anbefales etablert tilgjengelig fra fortausnivå. Dette er for å ivareta en grønn gangforbindelse mellom stasjonen og torget gjennom de vestre kvartalene. Det anbefales

tilknyttet lekeplasser til gangforbindelsen. Det anbefales tilføyd bestemmelser om leilighetenes størrelse, maksimale dybde og retningslinjer om tilpassing til universell tilgjengelighet.

Det anbefales at det stilles krav om gjennomgående leiligheter for å hindre at boenheter blir ensidig belyst fra nord eller øst og for å sikre at alle enheter får en stille side.

Ved prosjekter hvor parkeringsbehov i henhold til planens norm ikke kan tilfredsstilles på egen byggegrunn, anbefales at det gjøres en utredning av omkringliggende parkeringshus og avstand til disse for frikjøp.

Søndre gate: Gata er en av hovedårene mellom torget og jernbanestasjonen, og det bør derfor stilles krav til publikumsrettet virksomhet på gateplan. Kvartalene på begge sider av gata er store nok til at det etableres karrébebyggelse med felles gårdsrom. Det bør derfor legges til rette for bolig fra andre etasje. Byggehøyden begrenses slik at andre etasje og gårdsrom nord for gata får tilfredsstillende solforhold.

Ole Vigs gate: De nordre delene av sentrum egner seg best til bolig, da kommer man lengre unna støykilder som E14 og flyplassen. Hensyn til eksisterende boliger nord for Ole Vigs gate gjør at det må stilles krav til variasjon i byggehøyde/lysåpninger og tilbaketrukket øvre etasjer for bebyggelse sør for Ole Vigs gate. Ole Vigs gate er grensen mellom sentrum og boligområdene nord for sentrum. Gata har i dag preg av å være en ren boliggate, og det kan den godt fortsette med å være. Her kan det tillates bolig også på gateplan.

Wergelandsvegen: Området er stille og har flere bevaringsverdige bygg. Det bør prioriteres bolig fra første etasje.

9.23.5 Offentlige arealer i nordøstre del av planområdet:

Delområdene tillates nyttet til sykehjem, institusjon, alderspensjonat, offentlige boliger og helsehus. Områdene er regulert med ulik bebyggelsesstruktur. Her foreslås at området i hovedsak reguleres til kvartalsdannende bebyggelse med opparbeidede gårdsrom med allmenn tilgjengelighet.
Det må utføres høydetilpassinger for avtrapping mot eksisterende bebyggelse og planlagt boligbebyggelse mot nord.

Stokkanvegen, Yrkesvegen og Breidablikkvegen: Selv med nye tverrforbindelser øst-vest er kvartalene i dette området store nok til å etablere karrébebyggelse med attraktive gårdsrom. Det er vurdert flere løsninger for trafikkavvikling i dette området. For bokvaliteten, særlig når det kommer til støy og trafikksikkerhet, er det gunstig at trafikken styres utenfor boområdene. Kundegrunnlaget i Stjørdal er såpass begrenset at det neppe er nødvendig med publikumsrettede funksjoner på gateplan i dette området. Særlig i lite trafikkerte gater kan manglende synlighet gjøre området lite attraktivt for kommersielle aktører. Et krav til publikumsrettede funksjoner langs gjennomfartsårer i området bør vurderes opp mot parkeringsdekningen i umiddelbar nærhet.

Stokkanvegen vil ha mye støy pga trafikk. Arealbruken må tilpasses dette. Nye parkeringsanlegg er prioritert sør i området.

9.23.6 Parkeringsanlegg ved rådhuset og offentlige områder nord øst

Parkeringsarealet i Krogstadsveg OT2 i gjeldende plan er for langt inn i planområdet og vil generere økt trafikk inne i bygatene. Bakkeparkering gir også en dårlig utnyttelse av den sentrale tomten. Området

foreslås omdisponert til blandet formål sentrumsformål, med boligformål i øvre etasjer. Det foreslås tillatt ny bebyggelse plassert i byggegrense mot Krogstads veg.

Det samme gjelder tidligere regulerte område OT6. Her foreslås i stedet sentrumsformål organisert med en åpen karré- eller lamellbebyggelse og felles utearealer opparbeidet på en base av forretning/kontor.

9.23.7 RÅDHUSET, RÅDHUSPARKEN OG BRANNSTASJON:

Rådhusparken foreslås utvidet på bekostning av tidligere regulert byggeområde for rådhuset. Innenfor byggeområdet for rådhuset foreslås ny bebyggelsen oppført i inntil 8 etasjer, med høydeavtrapping mot offentlig park i nord. Bebyggelsen skal benyttes til offentlig administrasjon. Ny bebyggelse kan sammenbygges med eksisterende bebyggelse, men nybygg må ivareta tilgang til dagslystilgang på eksisterende fasader. Sammenbygningen anbefales utført med en glassgate mellom nytt og eksisterende volum.

Ambulansetjeneste og legevakt er planlagt flyttet til et nytt helsehus ved Distriktsmedisinsk senter. Eksisterende brannstasjon vurderes flyttet ut av planområdet, men kan også bli værende der den er. Flytting vil frigjør dagens tomt til annen bruk. Området ved dagens brannstasjon vil kunne være egnet til nytt parkeringsanlegg som erstatning for parkering som forsvinner ved rådhuset.

9.23.8 OMRÅDET VEST FOR TORGET

Det er gjennomført en arkitektkonkurranse som mulighetsstudie for store deler av området. Vinnerutkastet ser på en justert plassering av høyhuset, tilbaketrukket fra torgplassen. Med denne plasseringen vil konsekvensene av høyhuset være noe mindre for områdets som helhet. Dette er vurdert i temautredning signalbygg. Området er egnet for en forretningsbase i 2 etasjer med forretning/kontor/tjenesteyting med boliglameller oppå mot Kjøpmannsgata.

Konsulenten anbefaler opparbeidelse av et nytt byrom, en offentlig plass/torg i forbindelse med en bevaringsverdig bygning (Løvseth, Kjøpmannsgata 17) i områdets vestlige del. Både Løvseth og Sparebankbygningen i Kjøpmannsgata 22 anbefales bevart (se Temarapport Kulturminner).
Dette gir mer lys inn i kvartalet, og det anbefales lagt en lekeplass på bakkenivå i forbindelse med det nye byrommet. Planforslaget åpner for at bevarings verdig bygg i Kjøpmannsgata 1 kan bygges / integreres inn i nytt bygg dersom ønsket, men også flyttes. Kjøpmannsgata 22 er i dette forslaget ikke regulert til bevaring.

9.23.9 OMRÅDET LANGS STOKKANVEGEN:

Det anbefales at boligformål kun skal være mulig fra 4. etasje unntatt helt i nord.
Det anbefales en endring av bebyggelsesstruktur fra småhusbebyggelse/forretningsgård til en forretningsbase med karré eller lamellbebyggelse etablert på basen. Gårdsrom med felles utearealer anbefales hevet og lagt på forretningsbasens tak i søndre del.

9.24 GJENNOMFØRING OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

9.24.1 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Økt utbygging i Stjørdal sentrum medfører økt press på den sosiale infrastruktur, herunder skoler, barnehager og ulike omsorgsboliger. Manglende kapasitet ved Halsen barne- og ungdomsskole er en realitet. Om en lykkes med å utvikle byen ut ifra målsettingen om variasjon i befolknings-

sammensettingen, inkl. barnefamilier, kan det utløse behov for utvidelse av skolebygg og/eller barnehager i rimelig avstand før nye boliger tas i bruk.

Sentrumsområdet har per i dag en stor prosentandel én-personshusholdninger og det oppføres i hovedsak blokkbebyggelse med husholdninger hvor barn i skolepliktig alder utgjør en liten andel. Til gjengjeld er innslag av eldre beboere i blokkbebyggelse i sentrum markant høyere enn resten av Stjørdal. Dette vil på sikt kunne utløse krav til sosial infrastruktur som hjemmehjelp, betjente omsorgsboliger o.l.

Planforslaget gir rom for viktige samfunnsfunksjoner som rådhus, brannstasjon og helsehus. Det er satt av areal til framtidas behov for omsorgstjenester i østre del av planen. Skole og barnehager er godt ivaretatt rett utenfor planområdet og inngår derfor ikke i planforslaget.

Planen legger til rette for så trygg skoleveg som mulig i en bysentrum med opphøyde gangfelt på viktige krysningspunkter.

9.24.2 TEKNISK OG GRØNN INFRASTRUKTUR

Kommunen øker kapsiteten i takt med behovet, finansiert gjennom utbyggingsavtaler/anleggsbidrag ved utbygging.

Overvannshåndtering er en utfordring pga økt nedbør og økt andel tette overflater. For å avlaste belastningen på overvannssystemet kreves det at løsninger for håndtering av overvann skal sikres i det enkelte byggeprosjektet.

Parkeringsbehovet økes ved fortetting. Parkering som ikke løses på egen tomt kan løses ved frikjøp av plasser i parkeringsanlegg. I prinsippet betyr dette at parkeringshusene kan finansieres fortløpende av byggeprosjekter, samtidig som det vil være gunstig om kommunen forskutterer og bygger parkeringshus for å oppnå ønskede bykvaliteter. Anleggsbidrag skal sikre offentlige parker osv.

Endringer av trafikale forhold og grønnstruktur foreslått i anbefalt planforslag vil medføre oppgradering og nybygging av vegsystemet, plasser og parker. De viktigste tiltakene beskrives under gjennomføring og utbyggingstakt.

9.24.2.1 BETYDNING FOR BRANNSIKKERHET OG BRANNBEREDSKAP

Det skal sikres at brannbil har tilgang til alle boenheter. Dersom det er tilgang til alle boenheter fra gata er det ikke krav om oppstillingsplass for brannlift. Dette forutsetter at gata har tilstrekkelig bredde. Der det ikke er tilgang til alle boenheter skal det være kjøreadkomst og et tilrettelagt areal på 6,5*15 m som er dimensjonert for og kan benyttes som oppstillingsplass for brannlift. Der brannadkomst ikke kan sikres fra brannlift må det stilles krav om avbøtende tiltak, feks stigeledning. Dette er særlig aktuelt der det tillates lameller på tak. Bygningsteknisk må bygget ha innvendig radiodekning for å sikre nødkommunikasjon.

Oppgradering og etablering av ny infrastruktur vil medføre store kostnader. En reguleringsplan tar ikke stilling til hvem som skal bære kostnadene, men erfaringsmessig vil noe falle på kommunen og noe på private utbyggere i planområdet. Fordelingen av kostnader fastsettes som oftest gjennom utbyggingsavtaler.

9.24.3 GJENNOMFØRING OG UTBYGGINGSTAKT

Videre utbygging av Stjørdal sentrum vil skje over et langt tidsrom. Opparbeiding av byrommene vil gradvis bidra til å gjøre byen mer attraktiv for etableringer av næringsvirksomheter og boliger. Det er viktig å se at planforslaget bygger videre på og forsterker de gode grepene som allerede er gjennomført i sentrum. Kulturhuset Kimen er et eksempel på en etablering som har gitt ny kraft til sentrum. For å nytte denne kraften anbefaler konsulenten at passasjen mellom Kimen og Kjøpmannsgata opparbeides først. Denne vil gi en god gangforbindelse samtidig som den er bred nok til at den kan romme aktivitet, kunst, kulturhendelser og næring av passende karakter. Som neste steg anbefales å starte på utvidelsen av dagens torg. Rådmannen har valgt å ikke legge inn rekkefølgekrav for hvor utbyggingen bør starte siden dette vil være avhengig av den enkelte grunneiers behov for å skifte ut bygningsmasse og ønsker om nybygg. Rekkefølgekrav kan gi uønskede effekter som at ingenting skjer fordi «førstemann» ikke ønsker å sette i gang.

Det bør utarbeides en plan for hele det foreslåtte urbane byrommet for å sikre oppabeidelse av dette. Trafikkmessig er det viktig å få på plass parkeringshusene langs E14 samt rundkjøringen i krysset med E14 i øst. Når disse to tiltakene er gjennomført kan det være aktuelt å endre trafikkmønsteret i Stokmovegen og opparbeide anlegg for kollektivtransport i tilknytning til torget. Arbeidet med å gjøre Rådhusparken robust nok for økt bruk, opparbeiding av de nye byrommene/utvidelse av gågatesystemet vil komme gradvis som følge av utbygging av virksomheter og boliger i sentrum.

I løpet av de siste ti åra har det vært flere utbygginger av boliger i randsonen utenfor planområdet; Husbyhagen, Blinktunet, Husbyvegen for å nevne noen. I sentrum er Evjebakken, Kjøpmannsgata 24-26 og Triangel Park i Kjøpmannsgata 7 utbygd. Størrelsesmessig bygges det flest boliger utenfor planområdet. Ut i fra prognoser anslås det at det vil bli bygd 30-40 boliger per år innenfor planområdet[1]. Nytt planforslag legger til rette for om lag 1600 boliger, og det antas at potensialet for boliger i sentrum rekker i mange tiår.

For øke sentrums attraktivitet anbefaler konsulenten at kommunen starter oppgradering av de offentlige uterommene uavhengig av farten på privat utbygging. Det krever store investeringer, men vil sannsynligvis bidra til at utbyggingstakten vil akselerere.

10 ROS-ANALYSE

Det foreligger egen ROS-analyse, samt et notat med oppdatering på to hendelser.

Området er ikke usatt for rasfare eller flomfare. Det ligger åpent til i landskapet og er til tider vindutsatt. Sentrumsområdet er støyutsatt og kan under visse værforhold ha lokal luftforurensning. Det kan påregnes mindre området med lokal forurensning i grunnen, som må håndteres. Eks. der det er/har vært bensinstasjon, verksted o.l.

Beredskapsmessig ligger både distriktsmedisinsk senter, legevakt, brannstasjon og politistasjon innen eller tilgrensende til planområdet og man søker gjennom planforslaget å sikre god tilgjengelighet

[1] Stjørdal kommune, Leif Roar Skogmo

gjennom kjørbare g/s-veger og gågater. Flyplassen, europaveger og jernbane medfører risiko for ulykker nær planområdet.

Risikoanalysen viser følgende konklusjoner:

- Høy risiko (rødt) 1 hendelser, denne utgår ref. notat
- Middels risiko (gult) 14 hendelser, endret til 13 hendelser ref. notat
- Lav risiko (grønt) 3 hendelser

Kommentarer og mulig avbøtende tiltak til hendelsene som har kommet ut med høy og middels risiko er som følger:

Hendelse 4 – Geotekniske forhold (er området utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for) (gul)

Planforslaget legger opp til en fortetting og økt utnytting i et etablert og bebygd område. Valg av fundamenteringsløsninger av nybygg i planområdet må vurderes ut fra aktuelle laster og konstruksjonenes setningsømfintlighet. For nybygg må det påregnes å utføre grunnundersøkelser som grunnlag for detaljprosjektering.
Utførte grunnundersøkelser viser at grunnen i planområdet er normalkonsolidert. Det vil si at dersom vekta av planlagt bygg er større enn vekta av bortkjørte gravemasser fra kjeller, vil det oppstå setninger. Da grunnen i dybden består av silt med økende leirinnhold med dybden vil setningene trolig utvikles over lang tid (flere år).
Flere boliger betyr også mer parkeringsplasser. Det planlegges for nye parkeringshus. Det er knyttet stor usikkerhet til etablering av dette. Etablering av parkeringskjellere i to plan kan synes utfordrende geoteknisk.
Det er tatt inn i bestemmelser at det må utføres geotekniske vurderinger for nybygg.

Hendelse 5 – Tidevannsflom (gul)

Ved sammenfall av høyt tidevann og flom i Stjørdalselva kan tidevann gi utfordringer i overvannssystemet. Det stilles derfor krav om lokal fordrøyning i alle byggesaker. Videre bør kommunen se på muligheten for fordrøyningsbasseng for overvann fra offentlig trafikkareal. Avløpsledningen i sentrum vil klare noe utbygging såfremt man unngår innlekking fra overvannsnettet. Kapasitet må økte over tid.

Hendelse 16 – Skole, barnehage (gul)

Planområdet grenser til Halsen barne- og ungdomsskole. Planen legger opp til økt utnytting/fortetting. Dette gir behov for økt kapasitet på skole og barnehage. Det henvises til planbestemmelse som følger planforslaget, hvor det kreves at tilstrekkelig skole- og barnehagedekning skal være dokumentert før rammetillatelse for bolig gis. Planlegging for kapasitetsøkninger i skole og barnehager pågår kontinuerlig.

Hendelse 19 – Kraftforsyning (gul)

Det er utarbeidet en rapport med vurderinger av termisk energiforsyning. Det eksisterer i dag et godt utbygd fjernvarmenett med betydelig ledig produksjonskapasitet fra en varmesentral basert på fornybar, miljøvennlig energi (flis, bio-olje). Det er en anbefaling at framtidige/ nye bygninger tilknyttes dette fjernvarmenettet. Dette er tatt inn i bestemmelsene.

Hendelse 26 – Støv, støy; trafikk (berøres planområdet av) (gul)

I tillegg til gul flystøysone vil planområdet få en økning i vegtrafikkbelastning og dertil økt støy og støv. Det henvises til trafikk- og støyrapport som er utarbeidet og som følger planbeskrivelsen. Planområdet har høy støybelastning også i dag, i form av trafikkstøy. Det er innarbeidet bestemmelser om støy- og støvreduserende tiltak, samt avvikssone i kommuneplanens arealdel er under behandling.

Hendelse 27 – Støy; andre kilder (gul)

Det kan oppleves noe støy fra jernbanen som ligger utenfor planområdet. Visert til støykart.

Hele området ligger innenfor gul flystøysone. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skole og barnehage. Kommunens krav til størrelse på utearealene på "stille side" må oppfylles. Bestemmelsene følger grenseverdier satt i T1442/2016 med unntak av foreslåtte avvikssone for vegtrafikkstøy samt avvikssone for uteoppholdsareal i gul flystøysone. Det er også tatt inn en bestemmelse om krav til støyfaglig utredning for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ved detaljregulering og ved rammesøknader/ byggesøknader. Avbøtende tiltak skal sikres gjennom detaljreguleringen.

Hendelse 33 – Fare for akutt forurensing (medfører tiltak i planen) (gul)

Ved byggeaktivitet/ i anleggsfasen kan det forekomme fare for akutt forurensing. Det er tatt inn en bestemmelse om at olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende (i en container el) og skal være sikret for å hindre avrenning og forurensing til grunnen. Det skal etableres rutiner og tiltak som hindrer forurensing i grunnen.

Hendelse 34 – Støv og støy fra trafikk (gul)

Planforslaget medfører økt støy. Det henvises til trafikk- og støyutredningen som er utarbeidet. Det foreslås avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene.

Hendelse 35 – Støv og støy fra andre kilder (gul)

Anleggsstøy. Det skal innarbeides tidsbegrensninger når det gjelder massetransport og anleggsvirksomhet for å skåne nærliggende boligområde for unødig støy. Det er i planbestemmelsene stilt krav til plan for bygge- og anleggsperioden med bl.a. støygrenser i anleggsfasen. Plan for bygge – og anleggsperioden skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Det vises til *T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.*

Det er også stilt krav om at støvgrenser i T 1520 må følges. Avbøtende tiltak må iverksettes ved behov.

Hendelse 38 – Ulykke med farlig gods (er det risiko for?) (gul)

Jernbanetraseen grenser til planområdet. Jernbaneverket har egne prosedyrer for håndtering av slike ulykker.

Hendelse 40 – Ulykke i av- og påkjørsler (gul)

Det er innført 30 km/t i sentrumsområdet. Planen vil medføre økt biltrafikk. Som et avbøtende tiltak er frisiktsoner sjekket ut og ivretatt i planen.

Hendelse 41 – Ulykker med gående/ syklende (gul)

Planforslaget medfører økt trafikk. Planforslaget inneholder tiltak som at gågata skal utvides og nye gangveger. I tillegg er det flere nye sykkelfelt i reguleringsplanen, noe som reduserer risiko for ulykker. I tillegg; frisiktsoner tas inn i planen.

Hendelse 42 – Ulykke ved anleggsgjennomføring (gul)

Det vil bli økt trafikk i anleggsfasen. Tiltaksplan for bygge – og anleggsperioden skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Denne skal inneholde bl.a. riggplan, skiltplan, HMS-plan osv.

Generelt

Avbøtende tiltak som resultat av ROS-analyse er inkludert i bestemmelsene.

11 PLANPROSESSEN

11.1 OPPSTART

Planoppstart ble varslet sammen med høring av planprogram i januar 2015, med 6 ukers høring av planprogrammet i perioden 23.1.2015-5.3.2015. Det ble avholdt informasjonsmøte om sentrumsplanen den 9.2.2015. Planprogram ble fastsatt i kommunestyret 21.05.2015.

Videre har plankonseptet er blitt presentert i flere fora:

- Komite Plan, 10.2.2016
- Stjørdal Næringskonferanse, 7.4.2016
- Åpent møte på Stjørdal Rådhus, 21.4.2016

Det er avholdt samrådsmøte med kommuneadministrasjonen, presentasjon for eldrerådet, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, ungdomsrådet, komite plan mv.

Det ble varslet utvidet planområde sørover for å gi rom for justering av undergang og kryss på E14 på Strekningen fra Meieritunet til Kirkevegen til berørte og kunngjort i avisa 19.08.2017

11.2 HØRINGSINNSPILL I OPPSTARTSFASEN

I forbindelse med høringsperioden av planprogrammet kom det en rekke innspill som ble oppsummert og vedlagt saken da programmet ble fastsatt. I tillegg har det kommet innspill etter at planprogrammet ble fastsatt. Alle innspill mottatt etter varsel om planoppstart er referert i eget vedlegg. Innspill er vurdert og noen er etterkommet mens andre kommer i konflikt med målinteresser. Noen gjelder forhold som ikke kan reguleres. For vurdering av innspill i oppstartsfasen vises til 1.gangsbehandling og planbeskrivelse datert 21.11.2017.

11.3 POLITISK 1.GANGSBEHANDLING

Plansaken følger lovpålagt reguleringsplanprosess jfr. Pbl. §§ 12-2, 12-10, 12-12 og 12-14.

Rådmannen fremmet flere alternativer til politisk 1. gangs behandling. Alternativ D, som hovedforslag, med delalternativer A, B og C.
Alternativ A omhandler forlenget gågate i Kjøpmannsgata mellom Stokmovegen og Krogstadsveg.
Alternativ B omhandler østre av- og påkjørsel til E14 dersom denne beholdes i Yrkesvegen som i dag.
Alternativ C omhandler muligheten for å flytte bevaringsverdige bygg til et annet område i sentrum.
I tillegg til rådmannens forslag (alt. D) fremmet komite plan i møte 07.03.2018 et eget alternativ, omtalt som alternativ E, som administrasjonen tegnet/lagde som planforslag før alle forslagene ble sendt på høring og til offentlig ettersyn med frist 30.06.2018. I alternativ E ble alle indre byggegrenser tatt bort og mange av de foreslåtte bevaringsverdige byggene forslått tillatt revet. Det er mange justeringer i gatenettet og i bestemmelsene i alt. E i forhold til alt. D. Viser til egen planbeskrivelse for alternativ E datert 25.04.2018.

11.4 HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

I høringsperioden ble det avholdt flere informasjonsmøter (tema trafikk, stedsidentitet, bokvalitet), samt møter med berørte myndigheter og parter. Høring og offentlig ettersyn ble kunngjort i Stjørdalens Blad og på kommunens hjemmeside. Berørte parter og myndigheter ble tilskrevet.

Det kom inn uttalelser fra følgende:

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune Seksjon Plan datert 18.07.18
Uttalelse fra Avinor datert 14.06.18
Uttalelse fra Sametinget datert 16.05.18
Uttalelse Bane NOR SF datert 06.06.18
Uttalelse fra NVE datert 26.06.18
Uttalelse fra Mattilsynet datert 25.06.18
Rapporten "Hvor har jeg vert i hele mitt liv"
Uttalelse fra Stjørdal ungdomsråd datert 19.06.18

Uttalelse fra ATB datert 02.07.2018
Uttalelse fra NTE Nett AS datert 23.05.18
Høringssvar vedr. områdereguleringsplan for Stjørdal kommune fra Stjørdal Fjernvarme AS datert 27.06.18
Uttalelse fra Innherred Renovasjon datert 06.06.18
Uttalelse fra Stjørdal Næringsforum datert 10.08.2018
Uttalelse fra Stjørdal Taxi AS datert 22.06.2018
Uttalelse fra Naturvernforbundet i Stjørdal og Meråker datert 30.06.2018
Uttalelse fra Forrbo-gruppen, Coop Midt-Norge SA, Vennatrø-gruppen og Primahus-gruppen datert 05.07.2018
Høringsuttalelse fra Primahus Bolig AS datert 29.06.2018
Uttalelse fra Coop Midt-Norge og JSF Eiendom AS datert 29.06.2018
Uttalelse fra Vennatrøgruppen AS datert 28.06.2018
Uttalelse fra Sivilingeniør Godhavn AS datert 29.06.2018
Uttalelse fra S.A.K AS datert 29.06.2018
Uttalelse fra st1 Norge AS datert 29.06.2018
Kjøremønster tankbil
Uttalelse fra sak S.A.K AS datert 28.06.18
Høringsuttalelse fra Kjøpmannsgata 4 AS datert 28.06.19
Uttalelse fra Nidaros Næring AS datert 28.06.18
Uttalelse fra Kjøpmannsg 22 AS (heretter K22) datert 28.06.18
Uttalelse fra Kjøpmannsgt 39 AS datert 28.06.18
Uttalelse fra Grimstad og Tønsager AS datert 25.06.18
Uttalelse fra Aunegården AS datert 20.06.18
Uttalelse fra kronen Eiendom og Sameiet Iversengården datert 21.06.18
Uttalelse fra Advokatfirmaet Welde AS datert 28.06.2018
Tilleggsopplysning merknad sentrumsplan gnr_bnr 84_119
Uttalelse fra Ingjerd Postmyr og Terje Postmyr datert 29.06.18
Uttalelse fra Sameiet Meieritunet 2 datert 26.06.18
Uttalelse fra Breidablikkveien 8 datert 28.06.18
Uttalelse fra Sameiet Breidablikkveien 9 datert 28.06.18
Uttalelse fra Marielle Steig Lid datert 28.06.18
Uttalelse fra Monica Korneliussen datert 25.06.2018
Uttalelse fra Svenn Terje Aarlie datert 24.06.2018
Uttalelse vedrørende reguleringsendringer i Stjørdal sentrum
Innspill til temautredning kulturminner fra Bjørg Ness datert e-post 04.01.18
Uttalelse fra PKA Arkitekter datert 29.06.18

Noen av uttalelser inneholdt innsigelser fra offentlige myndigheter. Disse er avklart med innsigelsespart og planforslaget er justert der det var nødvendig for å løse innsigelsen. I tillegg gjenstår godkjenning av fravikssøknader til vegvesenets håndbøker for E14.

11.5 UTARBEIDELSE AV ENDELIG PLANFORSLAG

Siden det hadde vært flere alternativer ute på høring og det var mottatt innspill man ønsket vurdert politisk, fremmet rådmannen flere prinsippsaker til komite plan for å få føringer for utarbeidelse av det endelige planforslaget. Innspillene er omtalt/vurdert i prinsippsakene.

Prinsippsaker:

- Komite plan sak 21/19 kulturminner
- Komite plan sak 22/19 parkering
- Komite plan sak 56/19 generelle bestemmelser
- Komite plan sak 79/19 utbyggingsområder
- Komite plan sak 80/19 trafikkløsninger

Vedtakene i disse prinsippsakene danner grunnlaget for utarbeidelse av endelig planforslag til 2. gangsbehandling. Planforslaget tar utgangspunkt i alternativ E, med en del justeringer. Blant annet er det lagt inn gate åpen for biltrafikk mellom BS11/BS14 og BS24/BS25 med vendehammer. Det er også gjort justeringer i byggeområdene og gatene vest for torgområdet ST2. Det er gjort mindre endringer i kart og bestemmelser etter behandling av prinsippsakene, hovedsakelig for å sikre et sammenhengende og juridisk komplett planforslag. Muligheten for dette ble opplyst i prinsippsakene. Viser til notat endringer i planbestemmelsene etter prinsippsaksbehandlingen.

Av hensyn til de av kommunestyrets medlemmer som ikke har deltatt i behandlingen i komite plan er det i plansaken i tillegg til planforslagets kart og bestemmelser vedlagt et sett med plankart og planbestemmelser som oppsummerer rådmannens innstilling til prinsippsakene.

11.6 POLITISK 2.GANGSBEHANDLING

Planforslaget skal nå til 2.gangsbehandling i komite plan og endelig vedtak i kommunestyret.
Endelig vedtak i kommunestyret kan påklages innen 3 uker etter at vedtaket er kunngjort.

11.7 FORMINGSVEILEDER

Gjeldende reguleringsplan fra 2008 har en formingsveileder. Det anbefales at denne endres og videreføres. Rådmannen legger opp til en påfølgende revisjon av denne.

12 DOKUMENTOVERSIKT

Plankart på bakken, datert 21.11.2017, revidert 03.06.2019 til 2.gangsbehandling
Plankart under bakken, datert 21.11.2017, revidert 03.06.2019 til 2.gangsbehandling
Rådmannens plankart prinsippsak
Plankart over bakken 21.11.17 alt. D
Plankart under bakken 21.11.17 alt. D
Plankart over bakken alt. E
Plankart under bakken alt. E

Plankart alternativ A, B og C 21.11.2017

Reguleringsbestemmelser, utarbeidet 11.07.2019, til 2.gangsbehandling
Reguleringsbestemmelser rådmannens forslag prinsippsak
Reguleringsbestemmelser alt. E
Reguleringsbestemmelser datert 21.11.2017 (alt D)

Planbeskrivelse 2.gangsbehandling, datert 23.07.2019, til 2.gangsbehandling
Planbeskrivelse alternativ E, datert 25.04.2018
Planbeskrivelse 1.gangsbehandling, dater 21.11.2017

Notat endringer i planbestemmelsene etter prinsippsakbehandlingen
Prinsippsaker:

- Prinsippsak kulturminner
- Prinsippsak parkering
- Prinsippsak generelle bestemmelser
- Prinsippsak utbyggingsområder
- Prinsippsak trafikkløsninger

Trafikkrapport Aimsun Stjørdal (erstatter temautredning trafikk under)

Samlet samframstilling 1.gangsbehandling av planen i komite plan

Notat Avklaringer tilleggsalternativer til høring

Notat Beskrivelse område for område 21.11.2017

Prinsippskisse arealbruk 30.10.2017

ROS-analyse, COWI AS / Stjørdal kommune

Konsekvensutredning:

- Temautredning Byutforming, Madsø Sveen Arkitekter AS
- Temautredning Boliger, Madsø Sveen Arkitekter AS
- Temautredning Signalbygg, Madsø Sveen Arkitekter AS
- Temautredning Kulturminner, COWI AS
- Temautredning Grønnstruktur, COWI AS
- Temautredning Handel, næring og arbeidsplasser, COWI AS
- Temautredning Vann, avløp og overvann, COWI AS
- Temautredning Avfallshåndtering, COWI AS
- Temautredning Luftkvalitet, COWI AS
- Temautredning Trafikk, COWI AS
- Temautredning Støy, COWI AS
- Temautredning Trygghetsskapende tiltak, COWI AS
- Temautredning Klima- og energitiltak, COWI AS
- Temautredning Geoteknikk, Multiconsult

Notat Oppsummering av innspill etter varsel om planoppstart

Notat Område for område

Planprogram

For innkomne innspill i elles i planprosessen henvises til kommunens arkivsystem, sak 2012/5415

Stjørdal kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2013-2022

Egengodkjent vedtatt i Stjørdal kommunestyre 20.03.2014, sak 22/14.

Revidert 05.10.2017

Støybestemmelser revidert 22.11.2018 sak 102/18

– et godt valg for framtida

Innhold

Rettsvirkning 5
1 Generelle bestemmelser 5
1.1 Plankrav 5
1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak 5
1.1.2 Områderegulering 6
1.1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner 6
1.2 Rekkefølgebestemmelser 6
1.2.1 Områdevise rekkefølgekrav 7
1.3 Utbyggingsavtaler etter kap.17 8
1.4 Teknisk infrastruktur 9
1.4.1 Vei- og trafikkanlegg 9
1.4.2 Kollektivtrafikk 9
1.4.3 Tilknytning til fjernvarme 10
1.4.4 Tilrettelegging for alternativ energi utenfor konsesjonsområde 10
1.4.5 Renovasjon 10
1.4.6 Overvann 11
1.5 Byggegrense 11
1.5.1 Byggegrense – «grønn strek» 11
1.5.2 Byggegrense – regulerte formål 11
1.5.3 Byggegrense - samferdselsanlegg 11
1.5.4 Byggegrense – høyspenningsanlegg 12
1.6 Krav til bebyggelse og uterom 12
1.6.1 Uteoppholdsareal 12
1.6.2 Lekeplasser 14
1.6.3 Parkering 15
1.7 Krav til miljø og estetikk 16
1.7.1 Støy 16
1.7.2 Estetikk 17
1.7.3 Skilt og belysning 17
1.7.4 Villedende belysning ved Trondheim lufthavn Værnes 19
1.7.5 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur 19
1.7.6 Hensyn til vann og vassdrag 19
1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø 20
2 Bebyggelse og anlegg 20

2.1 Bolig 20
2.1.1 Utbyggingsvolum i områder med krav om reguleringsplan 20
2.1.2 Utbygging uten krav til ny reguleringsplan 20
2.1.3 Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3 21
2.1.4 Kategori bolig fortetting - BF1 22
2.1.5 Kategori bolig fortetting - BF2 22
2.1.6 Kategori bolig fortetting - BF3 22
2.1.7 Områder avsatt til boligbebyggelse - grendefelt 23
2.2 Sentrumsformål 23
2.3 Offentlig/privat tjenesteyting 24
2.4 Næring 24
2.5 Idrettsanlegg 26
2.6 Fritidsbebyggelse 26
2.6.1 Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen 26
2.6.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen 26
2.6.3 Naust, brygge, gjerder, flaggstenger m.m. 27
2.6.4 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse 27
2.7 Fritids- og turistformål 29
2.7.1 Campingplass, Caravanoppstilling C2 29
3 Grønnstruktur 29
4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift 29
4.1 Område LNF(R) - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag 29
4.1.1 Våningshus nr. to på landbrukseiendom 29
4.1.2 Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus 30
4.2 Område LNF(R) sone SB – areal for spredt boligbebyggelse 30
4.2.1 SB 1-10 30
4.2.2 Eksisterende boliger i LNFR-områder utenfor SB1-10: 31
4.3 Områder LNFR sone SF – areal for spredt fritidsbebyggelse. 31
4.3.1 SF1-16 31
4.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utenfor SF1-16: 32
4.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringssone for drikke- og grunnvannskilder: 32
5 Hensynssoner 33
5.1 Hensynssone for farer eller miljø 33
5.1.1 Sikringssone for 200 års flom langs Stjørdalselva 33

5.1.2 Sikringssone for drikkevannskilder og grunnvannskilde (Mølska, Ulstadvatnet, Rennen, Hegramo - Hembre, Einangsmoen, Rangåa, Åstjønna) 33
5.1.3 Sikringssone høyderestriksjonsplan/BRA-kart - Trondheim lufthavn Værnes. 34
5.1.4 Sikringssone i øst for frisikt/innflygningslys/tverrbar - Trondheim lufthavn Værnes 34
5.1.5 Støysone – Trondheim lufthavn Værnes, samt riks- og fylkesvei 34
5.1.6 Støy- og faresone: skytebane (Leksdal skytefelt, Frigården og Rådalen skytebane)..... 34
5.1.7 Faresone: høyspentlinjer 34
5.1.8 Faresone: kvikkleire..... 35
5.1.9 Faresone: steinsprang og skred..... 35
5.1.10 Sikringssone for verdifull vannressurs 35
5.1.11 Sikringssone 90 m rundt LPG gasstankanlegg..... 35
5.2 Hensynssoner for natur m.m. 35
5.2.1 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av naturmiljø: 35
5.2.2 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av grønnstruktur..... 35
5.2.3 Retningslinjer til hensynssone for bevaring av kulturmiljø..... 35
5.2.4 Retningslinjer til hensynssone for reindrift..... 35
5.3 Hensynssone for båndlegging..... 36
5.3.1 Retningslinjer til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat..... 36
5.3.2 Retningslinjer til hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven..... 37
5.3.3 Hensynssone for omlegging av jernbanetrasé til Forbordsfjellet tunnel 38
5.3.4 Hensynssone for ny forbindelse mellom Stormyra/Fv. 705 og E6/Hommelvik 38
5.3.5 Hensynssone for Ytre Ringvei og omlagt Fv. 36 mellom Ringvei Nord og Kvislabakken 38
5.3.6 Hensynssone for strekningen Steinvikholmen – Langstein kai 38
5.4 Sone med krav om felles planlegging 38
6 Vedlegg 39
6.1 Vedlegg 1 – Reguleringsplaner som overstyres av kommuneplanen..... 39
6.2 Vedlegg 2 - Antall eksisterende enheter i henholdsvis sone for spredt fritidsbebyggelse og soner for spredt boligbebyggelse 42
6.3 Vedlegg 3 – Hinder- og byggerestriksjonsflater rundt Trondheim lufthavn Værnes etter tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005. Normal saksgang i forhold til utsjekk..... 43

Merk: De juridiske bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift og tall.
Retningslinjer er angitt med kursiv skrift.

Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (plan- og bygningsloven, heretter kalt pbl.) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a–m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl § 1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter § 1-6 første ledd, ikke tillatt her.

Etter lovens § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i avsnitt 1.1 i denne planens bestemmelser.

Denne kommuneplanen omfatter også arealene i kommunedelplan av 2006 for Stjørdal tettsted.

Planens bestemmelser er knyttet til plankart datert 29.11.2013, sist revidert 08.09.2017. Kommuneplanens arealdel, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til pbl. § 11-6, rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl. § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

1 Generelle bestemmelser

1.1 Plankrav

1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak

Områder avsatt til fremtidig bebyggelse
I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, herunder masseuttak, kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspliktige tiltak etter § 1-6, og som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før arealet og tiltaket inngår i ny reguleringsplan (vedtatt etter 20.03.2014), jf. pbl. §§ 12-1, 12-2 og 12-3. Plankravet gjelder ikke for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5.

Eksisterende byggeområder
Samme plankrav gjelder i eksisterende boligområder, dersom tiltaket medfører minst 5 nye boenheter.

For område B19 Arnstadåsen, Stokkmoen fortettingssone (BF2, 3) og Tangmoen fortettingssone (BF2) skal plankravet løses med ny områderegulering (vedtatt etter 20.03.2014).

1.1.2 Områderegulering

Før det tillates nye tiltak innenfor området skal det foreligge ny områderegulering (vedtatt etter 20.03.2014) for utbyggings- og verneformål for følgende:

Sentrumsområdene S2 og S3	Hegramo senterområde S5
Boligutbygging B9-12, Finnmyra m/flere**	Skatval senterområde S4
Hell Vest bolig-/næringsområde N19, 11	Hell senterområde S6
Lillemoen næringsområde N9 m.fl.	Langstein næringsområde N29*
	Steinvikholmen – Langstein kai

Tilbygg, påbygg og ombygging av eksisterende bygg, samt garasje på egen tomt, tillates før områderegulering er utarbeidet.

*) Langstein næringsområde N29 er unntatt rettsvirkning grunnet uavklart innsigelse.

**) Områderegulering iht. Fylkesmannens meglingsprotokoll hvor innspillet B9 Re/Beistad også skal vurderes omfattet av reguleringen.

1.1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel 2013-2022 gjelder foran reguleringsplaner vist i vedlegg 1. Vedtatte reguleringsplaner gjelder fortsatt for alle forhold som ikke er omtalt i kommuneplanen.

Ved motstrid gjelder reguleringsplaner som ikke er vist i vedlegg 1 foran kommuneplanens arealdel 2013-2022.

1.2 Rekkefølgebestemmelser

Tiltak etter pbl. § 20-1 kan ikke igangsettes før tekniske anlegg; vei samt felles privat trafikkanlegg, elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett er etablert, jf. pbl. § 18.

Ved utbygging i fremtidig boligformål skal felles og offentlig uteareal for lek og opphold være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Utbygging av mer enn 5 boenheter i fremtidig boligformål eller fortettingssoner BF1-3, kan ikke finne sted før tilfredsstillende barnehagedekning og kapasitet i skolekrets er etablert eller sikret i aktuelt område.

Ved utbygging i eksisterende og fremtidig utbyggingsformål skal det være tilstrekkelig kapasitet i overvannsystemet, jfr. også punkt 7.2 i kommunens VA-norm.

Retningslinje:
I behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet bør kommunen vurdere konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.

1.2.1 Områdevise rekkefølgekrav

Utbygging av boligfeltene Finnmyra og B10 – 12, kan ikke finne sted før det er etablert ny samleveiforbindelse til hovedvei Øst ved Husbyåsen, tilfredsstillende kollektivdekning, interne gang- og sykkelforbindelser til ny barneskoletomt, samt at grønnkorridor/friområde gjennom området er opparbeidet.

Kapasiteten på vannforsyning og avløp må være avklart før utbygging.

Utbygging av B1 a,b, delområdet Ørhaugen/Mæresmoen, i Skatval kan ikke finne sted før delområdet er tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei langs Fv. 39.

Utbygging av delområdene B6 og B7 i Hegra kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei til skole og idrettshall.

Utbygging av B19, utvidet byggeområde Arnstadåsen, i Skatval kan ikke finne sted før det foreligger tilfredsstillende vannforsyning og avløpsløsning for Skatval, samt opparbeidet samlevei Mæresmovegen og opprustet Åsvegen med separat gang- og sykkelvei.

Utbygging av GF9, grendefelt Sona kan ikke finne sted før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløp, samt sikring mot flom i området.

Utbygging av GF10, grendefelt Horttrøa, kan ikke bygges ut før det er etablert ny, felles planskilt kryssing av trafikk til/fra områdene sør for jernbanelinja.

Utbygging av GF11, grendefelt Myrmoen, kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei langs E14 mellom Tomtbakkan og Flormo oppvekstsenter.

Utbygging av GF12, grendefelt Robertusfeltet, kan ikke finne sted før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløp, samt gang- og sykkelvei langs Fv. 752 mellom kryss Fv. 36 og Skjelstadmark oppvekstsenter.

Utbygging av GF 13, Sætnanfeltet kan ikke finne sted før det er etablert sammenhengende gang- og sykkelvei mellom feltet og Elvran kapell.

Utbygging av GF14, grendefelt Forradal/Mobakkan kan ikke finne sted før adkomstvei til området oppfyller kommunalt standardkrav, inkludert g/s-forbindelse til Forradal oppvekstsenter, og tilfredsstillende vann- og avløpstilknytning er etablert.

Utbygging av GF18, grendefelt Austerlia, kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei langs Fv. 23 mellom Røddefeltet og Lånke barneskole, samt etablert tilknytning til kommunalt avløp langs Fv. 23.

Skoletomt Finnmyra, O1, kan ikke bygges ut før det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet og trafikksikre adkomster i området.

Skoletomt Hegra, O9, kan ikke bygges ut før det er etablert trafikksikker adkomst ved kryssing av Fv. 752.

Før utbygging etter ny, tillatt utnytting for delområdene N5 og N12 av Sutterøy Næringsområde kan skje, skal det være etablert ny gang- og sykkelvei over Gråelva fra Tangen Næringsområde og frem til utbyggingstiltaket.

Området N10, Øymoen/Veisletten, kan ikke bygges ut før Fv. 32, Kirkeveien, er omlagt med separat gang- og sykkelvei forbi området.

Fremtidig utbyggingsareal i delområdene N11 og N19, Hell Vest, kan ikke bygges ut før det er opparbeidet ny, permanent adkomstvei til/fra området. Utbyggingsrekkefølge: N11-arealet kan ikke bygges ut før det er regulert og opparbeidet næringsarealer i båndleggingssone vest for boligområde B4 Geving langs ny samlevei til Gevingfeltet og Midt-norsk Næringspark.

Delområde S2 for fremtidig sentrumsformål vest for Stjørdal stasjon, kan ikke utbygges for formålet før det er etablert tilfredsstillende planskilt kryssing med jernbanen inntil området. I tillegg må E6 og Ringvei Nord være etablert med respektive permanente tilknytninger til S2-området.

Delområde S6 for fremtidig sentrumsformål langs nåværende Fv. 705, kan ikke utbygges for formålet før det er gjennomført omlegging til ny trasé for fylkesveien på strekningen.

Retningslinjer:
Ved regulering av boligområder bør *kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Det gjelder kapasitet i vann- og avløpsanlegg, trafikkanlegg, elforsyning, grøntområder og idrettsanlegg, grunnskole- og* barnehagedekning, *samt helse- og sosialtjenester.*

Skole- og barnehagedekning bør *vurderes ved alle boligprosjekt større enn 5 boenheter, og utbygging* bør *avklares i henhold til gjeldende bestemmelse til § 11-9, pkt. 4.*

I større reguleringssaker med mer enn 50 boliger bør *det, dersom kommunens beregninger viser underdekning av barnehagetilbud i nærområdet, avklares barnehagetomt. Vurderingene* bør *inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplanen.*

Boligprosjekter med særlig innretning mot pensjonister og personer med hjelpebehov forelegges etat omsorg til vurdering ut fra kapasitetsvurderinger.

Ved ny bebyggelse i delområde S3 bør *forbindelser for gående og syklende mellom S1 og S3 vurderes.*

1.3 Utbyggingsavtaler etter kap.17

Kommunens forventning til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede, jf. pbl. § 17-2.

Slike forutsetninger foreligger der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Avtalens innhold forutsettes å oppfylle partenes forpliktelser iht. Kommunaldepartementets «veileder utbyggingsavtaler 2006», avsnittene 4.1 – 4.7.

Retningslinjer:
Med «offentlige anlegg» menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål, eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, samt vei, grøntområder og lignende.

Utbygger innrømmes delinnbetaling til kommunalt fond i tilfeller hvor kommunen finner at hele kostnaden ved tiltaket er for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Fondsmidlene benyttes bare til utbyggingstiltak innenfor rammen av avtalen.

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger organisatoriske tiltak som for eksempel etablering av velforening, organisering med hensyn til privat drift og vedlikehold mv. Avtalens innhold avgrenses for øvrig av hva som er omtalt i plan- og bygningsloven § 17-3. Det står kommunen fritt å vurdere ytterligere avgrensinger i det enkelte tilfelle.

1.4 Teknisk infrastruktur

1.4.1 Vei- og trafikkanlegg

Ved planlegging og dimensjonering av offentlige vei- og trafikkanlegg skal håndbok 017 og 018 fra Statens vegvesen legges til grunn for riks- og fylkesveier. For kommunale veier legges gjeldende kommunal veinorm til grunn.

Strenghetsklasse for avkjørsel følger regelverket fra respektive forvaltningsnivå, jf. også Statens vegvesens «rammeplan for avkjørsler».

Ved all regulering skal det vurderes behov for gang- og sykkelvei, sykkelfelt og fortau, samt tilrettelegging for og prioritering av kollektivtrafikken. Etablering av grønnstruktur i tilknytting til trafikkanleggene skal også vurderes.

Nyanlegg og omlegging av riks- og fylkesvei innenfor tettbebyggelse skal være utformet med separat gang- og sykkelvei eller fortau og eget sykkelfelt.

Retningslinjer:
Skillet mellom offentlige og private anlegg fastsettes i den enkelte reguleringssak.

Før nye områder for bygg og anlegg tas i bruk bør *hovednett for sykkel være etablert i nødvendig utstrekning. Føringer fra rapporten «hovednett for sykkel», datert 17.11.2009,* eller senere revisjon av denne, bør *legges til grunn ved planlegging og bygging av hovednett for sykkel. Hovednett for sykkel* bør *utformes enhetlig, trafikksikkert og til et sammenhengende tilbud. Materialvalg og utforming* bør *vektlegges spesielt.*

1.4.2 Kollektivtrafikk

Ved regulering av busslomme skal det settes av plass til leskur av minimum størrelse 1,5x3 m.

Ved planlegging og utførelse av nye stasjonsanlegg skal «park-and-ride» anlegg inngå, opparbeides og dimensjoneres for fremtidig trafikk. Stoppested Værnes unntas fra et slikt krav.

Retningslinje:
For utbygging i tettstedsområde bør *det redegjøres for kollektivtilbudet og legges til grunn maksimum 500 m gangavstand til bussholdeplass som norm. Utenfor tettsted legges det til grunn tilsvarende stopp til 1 km gangavstand.*

Busstrasé kan legges til boliggate hvor drifts- og tilgjengelighetshensyn, samt krav til trafikksikkerhet tilsier det.

1.4.3 Tilknytning til fjernvarme

Ved feltutbygging med samlet utbyggingsareal over 500 m^2 bruksareal (BRA), eller ved oppføring og hovedombygging av bygning større enn 500 m^2 BRA, innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal det tilrettelegges for fjernvarmeanlegg. Tilretteleggingen gjelder også for areal under 500 m^2 BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av fremtidig, større utbyggingsprosjekt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som omfatter arealer innenfor konsesjonsområdet skal det i planbestemmelsene tas med eget punkt om tilrettelegging for fjernvarme.

Retningslinjer:
Tilknytningsplikten til fjernvarmeanlegg innenfor konsesjonsområdet gjelder alle typer bygninger med et varmebehov. Varmebehovet omfatter både oppvarming av bygning og oppvarming av tappevann. Tilknytningsplikten omfatter ikke en bruksplikt til fjernvarme, bare en plikt til å knytte seg til fjernvarmenettet.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger, for eksempel passivhusstandard, vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg, jf. pbl § 27-5, 2. ledd.

Adgangen til å pålegge tilknytning til fjernvarme er begrenset til oppføring av bygning, inklusive hovedombygging og tilbygg. Bruksendring og rehabilitering av eksisterende bygning utløser ikke i seg selv pålegg om tilknytning.

Areal uten oppvarmingsbehov, for eksempel garasjer, redskapsboder o.l., kan utelates fra BRA-beregningen ved vurdering av tilknytningsplikten.

Kalde lager og lignende ikke-oppvarmede bygg kan falle midlertidig utenfor tilknytningsplikten. Det kan heller ikke kreves at oppvarming av fortau, innkjørsler m.m. skal skje med fjernvarme. Midlertidige bygninger bør normalt ikke pålegges fjernvarmetilknytning pga. merkostnaden til infrastruktur.

Omfanget av varmeanlegg som følger tilknytningsplikten fremgår av byggeteknisk forskrift (TEK10) § 14-8. Tekniske krav til installasjonene følger av samme forskrifts § 15-1 nr. 1 og § 15-2 nr. 1 og nr. 2b.

1.4.4 Tilrettelegging for alternativ energi utenfor konsesjonsområde

Retningslinje:
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder utenfor konsesjonsområdet til Stjørdal Fjernvarme AS bør bruk av vannbåren varme eller andre alternative energiløsninger vurderes. Tilrettelegging for slike alternative energiløsninger fastsettes gjennom reguleringsbestemmelser.

1.4.5 Renovasjon

I senterområdene S1, S2 og S3, samt fortettingssonene BF 2–3, er det krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall for nye utbyggings- og ombyggingstiltak som omfatter minst 10 boenheter, skoler og institusjonsbygg over 2.000 m^2 BRA.

Retningslinje:
Innherred Renovasjons retningslinjer legges til grunn for detaljplanlegging og saksbehandling.

Mulighet for fellesløsninger bør vurderes, både der det skal oppføres flere prosjekt i nærheten av hverandre, og der eksisterende nabobebyggelse ikke har nedsenkede oppsamlingsenheter.

For større næringsbygg vurderes krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall basert på mengde og type avfall fra virksomheten.

1.4.6 Overvann

Ved utbygging eller andre tiltak som kan øke overvannsavrenningen til omkringliggende områder skal det etableres fordrøyning, magasinering eller andre tiltak som begrenser flomtoppen i aktuelle resipienter. Krav om flomdempende tiltak kan fravikes dersom det kan dokumenteres at alle resipienter som kan påvirkes av tiltaket har tilstrekkelig kapasitet.

1.5 Byggegrense

1.5.1 Byggegrense - «grønn strek»

Byggegrense «grønn strek» for tettsted angir langsiktig avgrensing av eksisterende og fremtidig sammenhengende bebyggelse under hensyn til dyrkajord, kulturlandskap, biologisk mangfold og uregulerte natur- og friluftsområder. All tettstedsutvikling skal finne sted innenfor denne.

1.5.2 Byggegrense - regulerte formål

Mot friområde, grønnstruktur og vernet område skal det tas særlig hensyn til områdets bruk og karakter ved regulering av byggegrense. Ved regulering til og rundt industriformål skal det vurderes særskilt nødvendig buffersone til omgivelsene.

Retningslinje:
Boligbebyggelse bør ikke plasseres nærmere fulldyrka jord enn 20 m.

1.5.3 Byggegrense - samferdselsanlegg

Retningslinje:
Byggegrenser skal reguleres i samsvar med normer i gjeldende vegnormaler og retningslinjer fra Jernbaneverket.

Utenfor regulert strøk fastsettes byggegrense av veieier.

Det er fastsatt følgende byggegrenser til offentlig vei:

Kategori off. vei	*Ev. / Rv.*	*Fv. type A*	*Fv. type B*	*Fv. type C*	*Fv. type D*	*Kv. alle typer*
Byggegrense fra senterlinje vei	*50 m*	*50 m*	*30 m*	*15 m*	*15 m*	*15 m*

1.5.4 Byggegrense - høyspenningsanlegg

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler, lekeplasser og lignende, skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer < 66kV, 50 meter ved høyspentlinjer fra og med 66kV til og med 132kV og 90 m ved høyspentlinjer >132 kV. Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så lang det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

Ved dokumentert beregning av strålingsnivå som ikke overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrotesla (µT), kan tiltak godkjennes nærmere.

1.6 Krav til bebyggelse og uterom

1.6.1 Uteoppholdsareal

Følgende soneinndeling gjelder:

- Sone A: sentrumssone S2 og S3, og BF3-sone
- Sone B: sentrum BF1- og BF2-sone
- Sone C: lokalsentrum i Lånke, Hegra og Skatval, avsatt til senterområde (S4, S5 og S6), og områder vist til boligformål utenfor sone A og B, med unntak av GF1-20.
- Sone D: Boliger i LNFR-område og LNFR-område der spredt boligbygging kan tillates, samt GF1-20.

For alle boligprosjekter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal/MUA tilfredsstilles:

Krav til m^2 MUA per boenhet	Sone A	Sone B	Sone C	Sone D
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) - tillegg per boenhet inntil 60 m^2 BRA	50 m^2 15 m^2	100 m^2 20 m^2	150 m^2 30 m^2	250 m^2 50 m^2
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	25 m^2	75 m^2	100 m^2	150 m^2
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	25 m^2	50 m^2	75 m^2	150 m^2
Hybel i hybelbygg	15 m^2	20 m^2	30 m^2	50 m^2
Institusjoner, per pasientrom	15 m^2	15 m^2	15 m^2	15 m^2

Retningslinjer:
Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m^2 av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Inntil 30 % av MUA kan dekkes av uteareal på tak i sone A og sone B.

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger o.l.) fastsettes MUA ved skjønn.

Uteoppholdsarealet kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Offentlige parker og friområder i nærområdet kan erstatte inntil 30 % av uteoppholdsarealet. For at offentlige områder skal kunne regnes inn i MUA må de innfri avstandskravene til lekeareal, punkt 1.6.2, og det skal være trygg og trafikksikker adkomst fra boligene til de offentlige arealene, fortrinnsvis opparbeidet med fortau eller gang- og sykkelveg.

Striper med inntil 4 meters bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ, skal normalt ikke regnes inn i MUA.

***Privat uteoppholdsareal** kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Det bør legges vekt på gode solforhold.*

***Felles uteoppholdsareal** bør som hovedregel lokaliseres på terreng. Det kan lokaliseres oppå bl.a. parkeringskjeller dersom arealet har god tilgjengelighet til omgivelsene, gangveger og gater.*

I sone A og B kan det tillates felles uteoppholdsareal på taket av forretningsbygg o.l.. Takterrasser på åpne tak bør unngås.

Felles uterom på tak må dimensjoneres med tilstrekkelig jordoverdekning (30 – 100 cm) slik at området kan beplantes med gress, busker og eventuelt trær. Reguleringsplanen bør inneholde reguleringsbestemmelse om dette, særlig dersom illustrasjonsplanen viser vegetasjon.

Retningslinje for kvalitet:

- *Arealet skal plasseres lett tilgjengelig fra boligene med trygg og trafikksikker adkomst*
- *Arealet skal ha plassering der folk ferdes, slik at det kan fungere som møtested*
- *Arealet skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser og for deler av anlegget skal det legges vekt på universell utforming*
- *Arealet skal ha tilfredsstillende sol- og lysforhold*
- *Arealet skal være beskyttet fra biltrafikk*
- *Arealet skal være skjermet mot støy fra vei og bane over grenseverdiene for gul støysone i retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016*
- *Deler av arealet skal være skjermet for flystøy over grenseverdiene for gul støysone i retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016Deler av arealet skal være godt skjermet for vind og snødrev*
- *Deler av arealet skal være belyst*
- *Arealet bør gi mulighet for variert lek og samvær mellom barn og voksne og for fellesarrangementer*
- *Arealet bør ha både flate parti og bakker*
- *Arealet skal som hovedregel ha lavere helning enn 1:3.*

Ved behandling av reguleringsplan skal det foreligge et arealregnskap som viser hvilke arealer som skal tas med i beregningen av MUA. Krav til kvalitet og opparbeidelse av arealene bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

1.6.2 Lekeplasser

Før nye boenheter i eksisterende og fremtidig boligformål og sentrumsformål, kan tas i bruk, skal det være avsatt areal til og opparbeidet lekeplass, enten på egen boligtomt eller på fellesareal /offentlig areal, i den utstrekning tilgang til følgende tre typer lekeplasser med tilhørende krav til avstand, arealer, kvalitet og utstyr ikke allerede er etablert. Lekeplasser er en del av felles uteoppholdsareal, og skal tilfredsstille de samme kvalitetskravene som annet uteoppholdsareal.

Type lekeplass	Maksimal gangavstand fra bolig	Minimum areal* og maksimalt antall boenheter
Sandlekeplass for de minste	Synsavstand, 50 m Maks 100 m i spredt bebyggelse	50 m^2 / 10 boenheter
Nærlekeplass / ballplass	150 m**	1500 m^{2***} / 150 boenheter eventuelt 2 á 750 m^2
Strøkslekeplass for større barn	500 m	5000 m^2 / 500 boenheter eventuelt 2 á 2500 m^2

Med referanse til tabellen gjelder presiseringen:
** Arealer til skjermbelter eller brattere enn 1:3 (såfremt arealet ikke er avsatt til akebakke) skal ikke tas med i beregningen.*
*** For nærlekeplass/ballplass i sone A og tidligere utbygde områder kan avstanden økes til 250 m dersom 150 m ikke lar seg gjennomføre i praksis. I så fall skal det legges større vekt (størrelse og kvalitet) på sandlekeplassen.*
**** Nærlekeplass/ballplass i sone A kan erstattes av ulike møteplasser for barn og unge fordelt på flere steder, men med samlet samme areal.*

Ulike typer lekeplasser kan anlegges sammen dersom forholdene tilsier det. I slike tilfeller skal det laveste avstandskravet benyttes. Ved sammenslåing av sandlekeplass for de minste og nærlekeplass eller strøkslekeplass, må en sørge for en viss skjerming mellom disse.

På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

Sandlekeplass skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn.

På nærlekeplasser / ballplasser skal det finnes plass for plasskrevende aktivitet, som ballek, sykling, aking, skilek, byggelek og evt. skøyter. Deler av området skal være flatt og egnet til ballek. Møblering skal sikres i reguleringsbestemmelsene.

Retningslinje:
Arealene til nærlekeplass og strøkslekeplass bør inneholde innslag av ikke-opparbeidet grunn, med kraftig vegetasjon, som i størrelse og sårbarhet står i forhold til forventet slitasje.

1.6.3 Parkering

Bilparkering
Som felles norm for minimumskrav til parkeringsdekning ved utbygging/bruksendring utenfor BF1-3 gjelder følgende:

- 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m^2 BRA, 1,5 plasser pr. boenhet 50 – 100 m^2 BRA og 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m^2 BRA.
- 2,0 plasser pr. 100 m^2 BRA kontor- og forretningsformål inkl. hotell og servering.
- 1,5 plasser pr. 100 m^2 BRA tjenesteyting i sonene S1 og S2. Krav til øvrige offentlige bygg og anlegg som skoler, barnehager, kirker, sykehjem og idrettsanlegg fastsettes i reguleringsplan.
- 1,0 plasser pr. 100 m^2 BRA industri- og lagerformål.

For fortettingssonene BF1 – 3 gjelder egen norm som fremgår under pkt. 2.1.4.

I stedet for å innfri kravet til bilparkeringsplass på egen grunn eller i fellesareal, gis det adgang til innbetaling av et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Innbetalte beløp kan bare brukes til opparbeidelse av offentlige bilparkeringsplasser.

Retningslinjer:
Ved all reguleringsplanlegging tilstrebes fellesanlegg for parkering. Ved planlegging av sambruk bolig/næring/annet byggeformål kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for det enkelte formål isolert krever.

Ved utbygging innenfor sentrumssonene S1, S2 og S3 bør parkering primært være løst i fellesanlegg. Slike fellesanlegg legges under bakkeplan, eller som flerplans løsninger over bakken.

Ved alle utbyggingsprosjekter som krever opparbeidelse av mer enn 10 parkeringsplasser bør *det legges til rette for ladestasjon for elbil.*

Frikjøpsbeløpet utmåles til kr. 250.000,- pr.01.01.2013 pr. ikke innfridd plass, og skal justeres etter endring i byggekostnadsindeksen for veganlegg.

Sykkelparkering
Ved all utbygging skal det settes av areal til sykkelparkering i henhold til følgende norm:

Boliger:	plass til minst 2 sykler per boenhet
Forretning/kontor:	minst 2 sykkelparkeringsplasser per 50 m^2 BRA
Bedrift:	minst 0,3 sykkelparkeringsplass per ansatt
Skole:	minst 0,7 sykkelparkeringsplass per elev

For andre kategorier vurderes behov i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinje:
Fellesanlegg for sykkelparkering kan kreves løst med takoverbygg.

1.7 Krav til miljø og estetikk

1.7.1 Støy

Ved oppstart av reguleringssak skal behovet for støyberegninger avklares. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy fra vei og flystøy, behøves ikke støyfaglig utredning. Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Gul hensynssone for støy:

For byggeområder for støyfølsom bebyggelse som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal i tråd med retningslinjene.

For boenheter i gul støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.

Rød hensynssone for flystøy:

I rød støyhensynssone for flystøy tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall enheter økes.

Rød hensynssone for støy fra veg og bane:

I områder med støy over grenseverdiene for rød støysone for veg og bane utenfor S1 tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates dersom det kan sikres at alle boenheter har soverom på stille side og tilgang til uteoppholdsareal med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Det tillates ikke økning i antall boenheter.

Sentrumsområde S1 er en avvikssone der det kan tillates bebyggelse for støyfølsom bruk i rød støysone. Støyfølsom bebyggelsen skal ha maks 68 dB Lden vegtrafikkstøy på fasade, stille side og tilgang på stille uterom som tilfredsstiller kvalitetskravene til MUA. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minimum halvparten og minst et soverom på stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder.

Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenhetene skal også sikres privat uteoppholdsareal på stille side.

Det tillates ikke barnehager eller barneskoler i rød støysone. For andre typer skoler tillates ikke undervisningsrom med fasade mot rød støysone. For helseinstitusjoner tillates ikke pasientrom/beboerrom med fasade mot rød støysone.

Uteoppholdsareal:

Støybelastning i uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone i T-1442/2016 for støy fra veg og bane. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekearealer i henhold til arealkrav i punkt 1.6.1 og 1.6.2. I områder med flystøy over grenseverdien for gul støysone skal deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass, skjermes for flystøy.

Friområder:

Hvis en etablering av støyende virksomhet fører til at friområder får en økt støybelastning, skal friområdet støyskjermes. Støyskjermingen skal føre til at den totale støybelastningen for friområdet ikke øker som følge av tiltaket.

Støyskjerming - utforming og absorbering:

Avbøtende tiltak mot støy skal utføres etter gjeldende krav. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer skal være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp imot støyskjermens visuelle utforming.

1.7.2 Estetikk

I alle plan- og byggesaker skal det gjøres rede for tiltakets estetiske sider; både i forhold til selve tiltaket, omgivelsene og til fjernvirkning.

Retningslinje:
Det bør *legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. Ny bebyggelse* bør *underordne seg områdets topografiske særpreg og* bør *utformes i samspill med omgivelsenes karakter, kulturlandskap og den tradisjonelle byggeskikken.*

Fjernvirkning av bygg bør *dempes og bruk av reflekterende farger* bør *unngås. Der byggverk likevel får en fjernvirkning, kreves det utarbeidet en egen estetisk analyse.*

Ved planlegging og bygging av vei, jernbane og andre samferdselstiltak, bør *det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.*

1.7.3 Skilt og belysning

Lysreklame og bevegelig eller animert reklame skal ikke oppføres innenfor andre områder enn sentrumsformål, terminal- og forretningsområde.

Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet samlet skiltplan for et avgrenset område eller en bygning under ett.

1.7.4 Villedende belysning ved Trondheim lufthavn Værnes

Retningslinje:
Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

1.7.5 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur

Det skal sikres god sammenhengende grønnstruktur. Det skal legges spesiell vekt på å sikre sammenhengen mellom boligområdene i sentrum og sjøen og markaområdene.

Biologisk mangfold skal ivaretas, og det skal legges vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfold.

For nye utbyggingsområder skal minste bredde på grønne korridorer være 50 m, unntaksvis kan bredde ned til 20 m tillates over kortere strekninger der bredde på 50 m ikke er mulig på grunn av eksisterende bygninger, terreng o.a..

I grønnstrukturen kan det tillates enkel tilrettelegging i form av turveier, utplassering av benker og lekeapparater der dette ikke kommer i konflikt med hensynet til biologisk mangfold.

All opparbeidelse skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

Retningslinje:
Vegetasjonen bør *være naturlig og stedegen. I områder som tilhører kategoriene svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktig (C) for biologisk mangfold* bør *det normalt ikke gjøres inngrep.*

1.7.6 Hensyn til vann og vassdrag

Nye bygge- og anleggstiltak skal utformes på en slik måte at økologisk og kjemisk tilstand i vann og vassdrag ikke forringes, jf. www.vann-nett.no. Avrenning fra tiltaket skal ikke medføre dårligere økologisk tilstand i vassdraget enn hva som framgår av foreliggende tilstandsregister.

Tiltakets virkning på vassdragets økologiske og kjemiske tilstand skal dokumenteres i forbindelse med fradeling, regulering og byggesak. Kommunen kan stille krav til avbøtende tiltak og oppfølging/prøvetaking etter at tiltaket er etablert.

Retningslinje:
Dersom tiltaket er tilstrekkelig dokumentert i forbindelse med regulering eller fradeling kan kravet om dokumentasjon i forbindelse med byggesak fravikes.

1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Det skal tas hensyn til bygninger og kulturmiljøer med historisk og estetisk verdi i den løpende regulerings- og byggesaksbehandlingen. Eksempler på slike bygningsmiljøer er:

- Det typiske «trøndertunet» i kommunen,
- Værnes Hovedgård og mer enn 100 år gamle forlegningsbygg i Værnes Garnison, jf. forskriftsfredning av forsvarsanlegg,
- Stasjonsbygningene Langstein, Skatval, Stjørdal og Hell, jf. Jernbaneverkets registreringer av bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Andre verdifulle bygninger og kulturmiljøer som er registrert i «Askeladden» skal også bevares og skjermes mot uønskede inngrep.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Bolig

2.1.1 Utbyggingsvolum i områder med krav om reguleringsplan

For områder der det kreves reguleringsplan jf. punkt 1.1 og pbl. § 12.1, skal utbyggingsvolum, herunder antall boenheter, fastsettes i reguleringsplanen. Det skal tas hensyn til klima- og energimål, jordvern, fortettingshensyn og forsvarlig investering og drift av offentlig infrastruktur.

For byggeområde som medfører omdisponering av dyrkajord gjelder en minste utnyttingsgrad på 50 % BRA.

Retningslinjer:
For boligprosjekter og -felt på 10 eller flere nye boliger i byggeområde bolig unntatt BF1-3 gjelder en utnyttelsesgrad mellom 25 % BRA og 70 % BRA.

Når nye utbyggingsområder planlegges bør det legges til rette for et variert tilbud av boliger i kommunedelene, tilpasset ulike aldersgrupper og livsfaser. Behovet for boliger for personer med særlige behov dekkes fortrinnsvis i sentrale områder med godt tjenestetilbud. Behov for tomter til bemannede boliger/institusjoner bør vurderes og sikres i reguleringsprosesser og gjennom utbyggingsavtaler.

2.1.2 Utbygging uten krav til ny reguleringsplan

For all regulert grunn med utilstrekkelig fastsatt utnyttingsgrad, jf. opplistede planidentiteter i kap. 6, vedlegg 1, og for eksisterende uregulerte boligområder utenfor BF1-3 der det ikke er krav til reguleringsplan jf. punkt 1.1, gjelder:

Boligtype: Det tillates oppført 1-2 boenheter pr. daa, utformet som eneboliger/eneboliger med sekundærleilighet, 2-4-mannsbolig, kjedehus eller rekkehus.

Utnytting: Fortetting og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Det tillates en grad av utnytting inntil BYA= 45 % av netto tomt.

Utforming: Ny bebyggelse skal utformes med saltak hvor takvinkel ikke skal overstige 30 grader, med mindre annet er regulert. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hvis gesimshøyden ikke overstiger 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng, kan takvinkel inntil 40 grader tillates. Mønehøyden skal da ikke overstige 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje tillates med inntil BYA/BRA = 50 m^2 og mønehøyde *inntil* 4,5 meter. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

Retningslinjer:
Boligfortetting bør ivareta at nærmiljøet ikke får reduserte kvaliteter, spesielt med hensyn til grønnstruktur og trafikksikkerhet. Det bør stilles høye krav til arkitektonisk utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse bør ta hensyn til eksisterende omgivelser.

Fremtredende egenskaper som gir strøket karakter og identitet bør være styrende for vurdering av om utbyggingen kan tillates og for utformingen av prosjektet. Eksempler på slike egenskaper er landskapstrekk, grønnstruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelser. Fortettingsprosjekter bør ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger bør unngås. Boligene bør ha gode uteoppholdsarealer og solforhold.

Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt.

Utbyggingen bør kvalitetsmessig være et bidrag til området og omgivelsene ved at den tilfører kvaliteter som området trenger, for eksempel møteplasser eller boligtyper som er tilpasset forventet demografisk utvikling i området.

2.1.3 Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3

Høyder og utnytting: Alle oppgitte høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Kjeller regnes ikke med i grad av utnytting.

Parkering: Parkeringsdekning skal være minimum 1,0 plasser pr boenhet under 50 m^2 BRA, 1,3 plasser pr. boenhet under 100 m^2 BRA og 1,5 plasser pr. boenhet over 100 m^2 BRA. For eneboliger kreves en parkeringsdekning på minimum 2,0 plasser pr. boenhet.

Fellesarealer: Ny bebyggelse med 5 eller flere boenheter skal avsette areal til felles uteareal/lekeplass for kvartalet bebyggelsen inngår i. Arealet må plasseres slik at det vil henge sammen med tilsvarende avsatt areal på naboeiendommene, og skal ha en sentral og solrik plassering i kvartalet. Felles avkjørsler og nedkjøringsramper skal plasseres slik at de på sikt kan betjene hele eller deler av kvartalet som bebyggelsen inngår i.

Retningslinje:
Krav om påfølgende detaljregulering etter områderegulering kan fastsettes i områdereguleringen.

Takform: Avvik fra de takformer som er tillatt i BF2 og BF3, angitt i 2.1.5 og 2.1.6, skal undergis egen vurdering og beskrivelse av konsekvenser. Arker og takopplett kan overskride maks gesimshøyde inntil maks mønehøyde. Arker og takopplett tillates ikke å ha en større samlet bredde enn 1/3 av takflatens lengde.

2.1.4 Kategori bolig fortetting - BF1

Boligtype: Innenfor området skal ny utbygging/påbygning følge hustype/plassering som i gjeldende regulering. Antall boenheter tillates ikke øket i forhold til gjeldende reguleringsplaner.

Utnytting: For rekkehus og kjedete eneboliger tillates en grad av utnytting på inntil %-BYA = 45%. For frittliggende eneboliger tillates en grad av utnytting på inntil %-BYA = 35%

Utforming: For eksisterende bebyggelse i området tillates tilbygg, påbygg og ombygging under forutsetning av at bygningens hovedform (dvs. hovedmøneretning og takvinkel) ikke endres vesentlig.

Mønehøyden på eksisterende bygg tillates økt med 1,5 meter for påbygg, inntil maks 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takform og takvinkel skal da være lik eksisterende bygning.

2.1.5 Kategori bolig fortetting - BF2

Boligtype: Innenfor området tillates oppført inntil 4 boenheter pr daa, utformet som eneboliger, 2-4-mannsboliger, kjedehus eller rekkehus i inntil 2 etasjer.

Utnytting: For ny bebyggelse gjelder en grad av utnytting i intervallet % BRA = 45–60 % og BYA = 30–50 %. For eksisterende bebyggelse gjelder bare maksimumskravet.

Takform og høyde: Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak og flatt tak.

- For saltak skal takvinkel ikke overstige 30 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter. Hvis gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 7 meter, kan takvinkel inntil 40 grader tillates.

- For pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader. Øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.

- For flatt tak tillates gesimshøyde opptil 7 meter.

Utforming: Ny bebyggelse skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse i skala, form, fasader og materialbruk.

2.1.6 Kategori bolig fortetting - BF3

Boligtype: Innenfor området tillates oppført 4-10 boenheter pr. daa, utformet som 2-4-mannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk i 2-3 etasjer.

Utnytting: For ny bebyggelse gjelder en grad av utnytting i intervallet % BRA = 45-60 %. Grad av utnytting i intervallet % BRA = 80-100 % tillates dersom netto byggetomt er større enn 2 daa. For eksisterende bebyggelse gjelder bare maksimumskravet.

Takform og høyde: Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak eller flatt tak.

- For bebyggelse med saltak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 10 meter.

- For bebyggelse med pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.

- For bebyggelse med flatt tak, skal en 3. etasje være minst 2 meter tilbaketrukket fra underliggende fasade og gesimshøyden skal ikke overstige 10 meter for 3. etasje. Gesimshøyde for ytre fasade skal ikke overstige 7 meter.

Utforming: Ny bebyggelse skal plasseres i byggegrensen mot vei for å bidra til å definere det tilhørende gaterommet. Utstrakt og eksponert bruk av svalgangsløsninger skal unngås. 2-4 -mannsboliger, kjedehus og rekkehus skal i skala, form, fasader og materialbruk ta hensyn til den omkringliggende bebyggelse. Lavblokker skal utformes uten lange, sammenhengende og ensartede fasader. Parkeringskjeller kreves der netto byggetomt overskrider 2 daa.

2.1.7 Områder avsatt til boligbebyggelse - grendefelt

For grendefeltene GF1–20 gjelder en utnyttingsgrad mellom 25 og 45 % BRA og minst 40 % BRA hvor det medgår dyrka og dyrkbar jord. Bebyggelsen i boligprosjektene skal ha maksimalt tre etasjer i frittstående bygg.

Områder for boligbebyggelse/grendefelt med plankrav etter pkt. 1.1 skal minst oppfylle følgende utbyggingspotensiale for i alt 210 boenheter:

Område	Navn/lokalisering	Minimum antall boenheter	Område	Navn/lokalisering	Minimum antall boenheter
GF1	Hammer	10	GF11	Myrmoen	20
GF2	Røkke Vestre	10	GF12	Robertusfeltet	10
GF3	Rykken Nordre	5	GF13	Setnan III	10
GF4	Tilderberget	5 + 5	GF14	Mobakkan	20
GF5	Tømmerhaugen	5	GF15	Einbakken	10
GF6	Dyva Nedre	5	GF16	Megård	5
GF7	Lundåsen	10	GF17	Vilvang	5
GF8	Elvarli	25	GF18	Austerlia	20
GF9	Sona	10	GF19	Øfsti	15
GF10	Horttrøa	5	GF20	Elverhammeren	5

Planlegging og utbygging av boligbebyggelse/grendefelt skal sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og tekniske infrastruktur i nærområdet.

2.2 Sentrumsformål

I sentrumsformålene tillates blandet formål bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting. Detaljhandel skal lokaliseres i sentrene.

Innenfor områdene S1–3 er det tillatt med kjøpesenter og forretninger over 3000 m2 BRA.

Retningslinjer:
Lokalsenter S4 Skatval/Fasteraune, S5 Hegramo og S6 Hell kan bygges ut med blandet innslag av boliger og sentrumsvirksomhet som naturlig hører til et kommunedelsenter. Det forutsettes en høy utnyttingsgrad, tilvarende minimum 3 boliger pr daa byggeareal for bolig.

- *Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge i Stjørdal sentrum og sentrumsnære områder.*
- *Det bør legges til rette for annen næringsvirksomhet og for boliger i sentrene.*
- *Det bør være anlegg for lek.*
- *Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og opparbeides med høy standard.*
- *Første etasje bør forbeholdes handel og publikumsrettet service.*
- *Sentrene bør ha oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering, gjerne i flerplansanlegg /parkeringshus.*
- *Nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentra. Avstand mellom nærbutikk og kommunesenter skal være minst 800 m.*

2.3 Offentlig/privat tjenesteyting

Arealet O1, Finnmyra, skal disponeres til tomt for offentlig barneskole. Utnyttingen skal ikke overskride % BRA = 50 %.

Arealet O3, Husbyhagen Øst, skal disponeres til offentlig formål som skole, barnehage eller en omsorgsfunksjon. Utnyttingen skal ikke overskride % BRA = 80 %.

Arealet O4, Halsen sykehjem, skal disponeres til fremtidig sykehjemsdrift med eventuelle tilleggsfunksjoner. Utnyttingen skal ikke overskride % BRA = 80%. Maks byggehøyde settes til gesimshøyde 11 m og 3 etasjer over bakkeplan. Parkering kreves lagt til overbygd anlegg på kjellerplan. Det skal utarbeides felles reguleringsplan innenfor området, jf. pkt. 5.4.

Arealet O5 Ydstines, skal disponeres til tomt for kommunaltekniske verksteds- og lagerformål. Samlet utnytting av eksisterende og fremtidig formål skal minst utgjøre % BRA = 30 %.

Arealet O9, Hegre Vestre, skal disponeres til tomt for offentlig barneskole. Utnyttingen skal minst utgjøre % BRA = 40 %.

2.4 Næring

For fremtidige næringsområder skal utnyttelsesgraden være mellom 40 og 150 % BRA, og minimum 50 % BRA hvor det medgår dyrka eller dyrkbar jord.

Wessels veg N1, Vikaune/Wergelandsveien N2, Evja Nord N6, Evja Sør N9
Retningslinje:
Områdene er avlastingssenter som kan nyttes til plasskrevende varegrupper og kontorvirksomhet og som *kan bebygges med mer enn 3000 m² for varehandel når varegruppene er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.*

For N2, Vikaune/Wergelandsveien, kan det tillates innslag av boligformål fra og med 2. etasje og høyere.

Sutterøy N5 og N12
For næringsområdet Sutterøy N5 og N12 skal følgende maksimal utnyttingsgrad gjelde:

Maks. 150 % BRA og maks. 13 m gesimshøyde for tomteareal øst for Industriveien og tomterekke langs vestsida av Industriveien. I øvrige del av Sutterøy, N5 næringsområde, gjelder maks. 100 % BRA og maks. 11 m gesimshøyde.

Retningslinje:
Områdene er avlastingssenter der handel med plasskrevende varegrupper som bilsalg bør kunne tillates, men avklares nærmere i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon. For N5 er det naturlig å legge næringsvirksomhet som kan være tilknyttet sjønære funksjoner

Sandfærhus N7
Retningslinje:
Området disponeres for flyplassrelatert næringsvirksomhet. Virksomheten her må passe sammen med terminalområdet Trondheim lufthavn, flyplassrelatert virksomhet.

Øymoen/Veisletten N10
N10 Veisletten bygges ut etter en utnyttingsgrad i intervallet BRA = 100–150 %.

Bebyggelse tillates i inntil 3 etasjer og maksimalt 11,0 m gesimshøyde over ferdig, planert terreng. For rene kontorbygg tillates 4 etasjer og inntil 13,0 m gesimshøyde over ferdig, planert terreng.

Retningslinje:
Området er et avlastingssenter der handel med plasskrevende varegrupper som bilsalg kan tillates, men avklares nærmere i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon, eller innvirke negativt på flytrafikken.

Hell Vest N11, N19
Retningslinje:
Arealene disponeres ikke til tyngre industriformål eller salgsvirksomhet som virker belastende for inntilliggende bomiljø.

Ydstines N14
Det tillates ikke bebygd areal eller andre tiltak som reduserer standard eller visuelle forhold for E14 med fremtidig gang- og sykkelvei på strekningen.

Øfsti N17
Det skal anlegges et vegetasjonsbelte mellom bebygd areal og inntilliggende vassdrag.

Retningslinje:
Vegetasjonsbeltet skal utgjøre en reetablering av opprinnelig gråor-heggeskog.

Tønsåsen N22
Retningslinje:
Arealet disponeres for lettere næringsetableringer. Det skal tas hensyn til friluftsliv og eksisterende landbruk og bebyggelse i nærområdet.

2.5 Idrettsanlegg

Åpne baneanlegg ved Øverlands Minde og Sandskoganområdet tillates ikke ombygget til innendørsanlegg.

Retningslinje:
Idrettsområdene bør gjøres tilgjengelige ved hjelp av turveier og andre anlegg for myke trafikanter.

2.6 Fritidsbebyggelse

2.6.1 Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen

For utvidelse, fornying og gjenoppbygging av eksisterende fritidsbebyggelse i område vist til **eksisterende fritidsbebyggelse** utenfor 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet langs vassdrag vist i temakart vassdrag og utenfor sikringssonen for drikke- og grunnvannskilder **gjelder:**

a) Det tillates samlet bebygd areal inntil BYA=140 m². Dersom BYA overstiger maks BYA for hovedbygningen må bygningsmassen fordeles på flere bygg, jf. pkt. 2.6.1 b-e.

b) Det tillates maks BYA=90 m² på hovedbygning. Bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates overbygd veranda med BYA inntil 15 m².

c) Det tillates et anneks inntil BYA=20 m², avstand fra hytte må ikke overstige 5 meter (danne tun). Der terrenget tilsier det, kan krav til plassering fravikes. Maks mønehøyde 4 meter.

d) Det tillates én garasje eller carport på inntil BYA=20 m². Maks mønehøyde 4 meter.

e) Det tillates et uthus inntil BYA=15 m². Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen (danne tun) og ikke brukes til beboelse. Maks mønehøyde 4 meter.

f) Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

g) Terrasse skal ligge i direkte tilknytning til hytta på bakkeplan. Maksimal tillatt størrelse er 30 m².

2.6.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen

For eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet langs vassdrag vist i temakart vassdrag og i sikringssonen for drikke- og grunnvannskilder, gjelder:

a) Ved utvidelse og gjenoppbygging tillates maks BYA=90 m² (unntatt naust). Arealet kan fordeles på inntil 2 bygninger. Maks BYA = 75 m² på hovedbygning, bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde

6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

b) Det tillates et uthus inntil BYA = 15 m², maks mønehøyde 4 meter. Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen og ikke brukes til beboelse.

c) Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

Retningslinje:
Dersom det går en fylkesvei eller kommunal vei mellom bebyggelsen og sjøen kan det tillates høyere utnyttelse, opp til arealavgrensningene i punkt 2.6.1. Det skal tas hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og utvidelse skal ikke medføre økt privatisering av strandsonen.

2.6.3 Naust, brygge, gjerder, flaggstenger m.m.

a) Innhegning/stengsler eller innretninger av privatiserende art som kan virke begrensende på ferdsel, eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet tillates ikke.

b) Det er ikke tillatt å føre opp flaggstang. Vindmøller (generatorer) og strømaggregat som ikke er en integrert del av tidligere behandlet og eksisterende bygningsmasse, kan ikke oppføres / installeres uten godkjenning.

c) Ved fornying eller gjenoppbygging skal naust ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge.

d) Naust tillates da med BYA/BRA = 30 m², maks mønehøyde 5 meter ved sjø, og BYA/BRA = 15 m², maks mønehøyde 3 meter ved innlandsvann.

e) Naust skal ha saltak med takvinkel 20-25 grader, og skal oppføres i tradisjonell byggestil. Naust skal ha treporter i en enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke. Naustene kan ha maksimalt tre stk. vinduer på inntil 0,75 m² karmmål pr. vindu. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt.

f) Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

2.6.4 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse

Områder for fremtidig fritidsbebyggelse med plankrav etter pkt. 1.1 har følgende utbyggingspotensial:

Område	Navn/lokalisering	Maks antall	Område	Navn/lokalisering	Maks antall
F1	Viksjøen	15	F12	Stortyldvatnet sør	30
F2a	Seljelia	20	F14	Skarsjøen	4
F2b	Seljelia	3	F15	Fauskåsen, utvidelse	10
F3	Byåsen sør, nord	10	F16	P. 2-039Ytteråsen	3
F9	Rykkjasdalen	20	F17	Stortjønna	15

Planlegging og utbygging av nye områder for fritidsbebyggelse skal sees i sammenheng med eksisterende områders bebyggelse og tekniske infrastruktur. Der byggeområdet inngår i hensynssone etter § 11-8 e), settes det krav om felles planlegging for alle eiendommene.

<table>
<tr><td>- maks regulerte tomtestørrelse 1 dekar. Festetomter frarådes.
- etablering av adkomstvei i eldre regulerte områder skal avklares gjennom endring av reguleringsplan eller utarbeiding av ny.</td><td rowspan="2">Trase for infrastruktur som vann, strøm og avløp. Mulig vannkilde skal vises og evt. sikres i planen. Strømledning skal legges i jordkabel

Utbygging med installasjon av wc medfører krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet. Detaljplan vil ikke bli godkjent før det er utarbeidet og godkjent egen VA-plan.
Er det foreløpig ikke planer om å legge inn vann og avløp skal følgende bestemmelse tas inn i detaljplan: «Dersom det i fremtiden blir etablert strømforsyning til området, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. Utbygging med installasjon av wc medfører krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet.»</td></tr>
<tr><td>Tilhørende anlegg ved sjø og vann/vassdrag skal vises i detaljplanen. Tilhørende anlegg defineres som brygger, flytebrygge, småbåthavn, fortøyninger og naust.</td></tr>
</table>

Område F2b - Seljelia
I område på 3 dekar, gnr.79/1, kan det bygges inntil tre fritidsboliger uten detaljplan.

Område F15 - Fauskåsen, utvidelse
Det tillates utvidelse av gjeldende regulering (plan Id. 2- 029-A) som fremtidig byggeområde med inntil 10 tomter. Disse skal reguleres med 1 enhet pr. inntil. 3 daa og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

Område F16 - Ytteråsen
Det tillates utvidelse av gjeldende regulering (plan Id. 2-039) som fremtidig byggeområde med inntil 3 fritidstomter. Disse skal reguleres med 1 enhet pr. inntil 3 daa og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

Område F17 -Stortjønna
Adkomst til byggeområdet skal være avklart til reguleringssaken. Tomtene skal reguleres med 1 enhet pr. inntil 4 daa, og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

2.7 Fritids- og turistformål

2.7.1 Campingplass, Caravanoppstilling C2

Område C2, Velvang camping, er unntatt fra 100 m byggegrense mot sjø. Her tillates det oppført flytebrygge i avsatt sone «småbåthavn» med inntil 20 båtplasser. Det kreves ikke reguleringsplan for dette tiltaket.

3 Grønnstruktur

I områder vist som grønnstruktur, herunder friområde, naturområde og turdrag, kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi, eller sammenhengen mellom slike områder.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på.

4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

4.1 Område LNF(R) - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Dette er areal for landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift. Det tillates kun tilretteleggingstiltak for friluftslivet og å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder T–1443 om plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005.

I 100-metersbeltet langs sjø, og i en sone på 30 meter fra vassdragene Leksa nord for Brennmoen, Voldselva sør for bru Fv. 38, Mælasvassdraget vest for Borråsen, Gråelvavassdraget sør for Okkelberg, Råelva vest for Meldal, Vigda/Forra vest for Vigda bru, Sona nord for Sonfossen og Stjørdalselva vest for Kringen, tillates ikke andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendring.

4.1.1 Våningshus nr. to på landbrukseiendom

Det tillates bygging av våningshus nr. 2 (kårhus) der det av hensyn til drift av eiendommen er nødvendig med to våningshus på bruket. Hvor en finner at behovet for våningshus nr. 2 er til stede, skal følgende gjelde:

Våningshuset skal plasseres på eller i tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet samt tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Det skal ikke tillates fradeling av boenheter som ligger på eller i tunet.

Maksimalt BYA= 150 m^2. Oppføres bygningen i en etasje, tillates maksimalt BYA= 200 m^2

Retningslinje:
Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

4.1.2 Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus

For nye bygg og utvidelse av eksisterende enhet må det være et driftsmessig behov.

Redskapshus skal oppføres i 1. etasje og ha porter eller åpen front. Bygget skal brukes til oppbevaring av gårdens egne redskap, utstyr m.m.

4.2 Område LNF(R) sone SB – areal for spredt boligbebyggelse

4.2.1 SB 1-10

Lokalisering:

a) Fradeling til boligtomt tillates. Maks bebygd areal(BYA), settes til 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m^2.

b) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere registrert kulturminne enn 100 meter, eller nærmere verna vassdrag (Forra og Sona) enn 100 meter. Dersom offentlig vei ligger mellom vassdrag og ny bebyggelse, kan 100-metersregelen fravikes.

   Bebyggelse med tomt og adkomst skal ikke beslaglegge dyrka jord (fulldyrka/ overflatedyrka), innmarksbeite eller sammenhengende dyrkbart areal, jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart). Bebyggelse må heller ikke komme i konflikt med flom- og rasfare, samt viktige natur-, landskaps- og/eller friluftsinteresser.

c) Det skal ikke fradeles tomt til boligbygging nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 meter.

d) Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.

e) Beplantet eller åpen sone/areal/område mellom fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 meter. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

Retningslinjer:
Fradeling til boligtomt tillates inntil 2 daa tomtestørrelse.

Ved søknad om deling skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende vannforsyning (herunder slokkevann), avløp, atkomst, samt byggegrunn, miljøforhold. Jf. pbl. § 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1.

Der det er registrert kulturminner på matrikkelenheten/i askeladden nærmere enn 100 meter fra tiltaket, skal søknaden sendes kulturminnemyndigheten og Sametinget for uttalelse.

Antall nye boligtomter utover eksisterende bebyggelse angitt i vedlegg 2 er begrenset i henhold til tabell:

Kartsone	*Navn / lokalisering*	*Antall*	*Kartsone*	*Navn / lokalisering*	*Antall*
SB 1	*Ytteråsen (langs Fv. 22)*	*5*	*SB 6*	*Gressetgrenda, langs kv.23*	*5*
SB 2	*Elvran (langs Fv. 21)*	*5*	*SB 7*	*Skjelstadmark/Bang, vest for Fv. 29*	*15*
SB 3	*Sona (områder sør for Stjørdalselva, og langs Fv.20)*	*10*	*SB 8*	*Okkelberg, langs Fv. 42 og Fv. 30*	*10*
SB 4	*Flora (områder sør/nord for Stjørdalselva og langs kv. 19)*	*15*	*SB 9*	*Hovskogen - Hoven, langs Fv. 36*	*10*
SB 5	*Forradal (Langs Forra, og Fv. 28)*	*15*	*SB 10*	*Langstein, langs Fv. 42*	*15*
I planperioden er det tillatt med i alt 105 nye, fradelte boligtomter i områdene SB 1 - 10.					

Antall enheter eksisterende bebyggelse i den enkelte SB-sone fremgår av vedlegg 2.

4.2.2 Eksisterende boliger i LNFR-områder utenfor SB1-10:

For eiendommer med eksisterende bebyggelse registrert som helårsbolig i matrikkelen gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates påbygg, tilbygg og ombygging av bebyggelsen, samt garasje, frittliggende boder m.m.. Maks %-BYA = 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m^2. Det tillates ikke nye boenheter.

Tiltak må ikke være i strid med viktige sikkerhets-, landskaps-, jordvern- og naturvernhensyn. De skal ikke være dominerende i landskapet, og må ta hensyn til silhuettvirkning og terrengtilpasning. Det skal tas hensyn til omgivelsene hva gjelder blant annet form, farge, plassering og størrelse. Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere vassdrag vist i temakart vassdrag enn 50 meter.

4.3 Områder LNFR sone SF – areal for spredt fritidsbebyggelse.

4.3.1 SF1-16

Antall nye tomter utover eksisterende bebyggelse angitt i vedlegg 2 er begrenset i henhold til tabell:

Kartsone	Lokalisering	Fortetting	Kartsone	Lokalisering	Fortetting
SF1	Viksjøen	+ 4 nye tomter	SF11	Bulandsvatnet	+ 20 nye tomter
SF2	Seljelia	-	SF13	Nord for Åstjønna	-
SF3	Byåsen	+ 1 ny tomt	SF15	Sonvatna	-
SF4	Auran	+ 1 ny tomt	SF16a, b	Ytteråsen	10+3 nye tomter
SF6	Rykkjasskjæret	+ 1 ny tomt		SUM	50 nye tomter

Antall eksisterende enheter i den enkelte SF-sone fremgår av vedlegg 2.

I 50-metersbeltet fra Sonvatna, Ytteråsvatnet og Bulandsvatnet samt 100-metersbelte langs sjø gjelder pkt. 4.3.3. For utforming, størrelse, m.m gjelder bestemmelsenes pkt. 2.6.

Område SF1 - Viksjøen
På tomt med gnr.80/83, gnr.80/92, gnr.80/93 og gnr.80/78 tillates oppført fritidsbebyggelse – i alt 4 enheter.

Område SF2 - Seljelia
Før det tillates innlagt vann / avløp skal det foreligge felles vann og avløpsplan for alle hyttene i området.

Område SF3 - Byåsen
Tomt med gnr.77/47 tillates bebygd med fritidsbebyggelse. Før det tillates innlagt vann / avløp skal det foreligge felles vann og avløpsplan for alle hyttene i området.

Område SF4 - Auran
Tomt med gnr.71/32 tillates bebygd med fritidsbebyggelse.

Område SF6 - Rykkjasskjære
Tomt med gnr.70/65 tillates bebygd med fritidsbebyggelse.

Område SF11 - Bulandsvatnet
For området gjelder plankrav for nye fritidsboliger. Innen det foreligger regulering etter plankravet i pkt. 1.1. gjelder kommuneplanens bestemmelser for området. Pkt. 4.3.3 gjelder for 50-metersbeltet rundt Bulandsvatnet. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i bakkant av eksisterende fritidsbygg, minimum 50 meter fra Bulandsvatnet.

Retningslinje:
Klefsaasvolden vestre og Klefsaasvolden østre må bevares / hensyntas i reguleringsplan.

Fortettingsområde SF16 a og b - Ytteråsen
SF 16a – Området kan utbygges/fortettes med inntil 10 nye tomter. Antall tomter skal bestemmes i reguleringsplan. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i bakkant av eksisterende, minimum 50 meter fra Ytteråsvatnet.

SF 16b – område kan utbygges / fortettes med inntil tre nye tomter. Det settes krav om reguleringsplan.

4.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utenfor SF1-16:

For eiendommer med eksisterende bebyggelse registrert som fritidsbolig i matrikkelen gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates ikke nye bruksenheter. For utforming, størrelser m.m. gjelder punkt 2.6 og 4.3.3 i disse bestemmelser. Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere vassdrag vist i temakart vassdrag enn 50 meter.

4.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringssone for drikke- og grunnvannskilder:

For LNFR-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt i 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet fra vassdrag vist i temakart vassdrag, 50-metersbeltet fra Sonvatna, Ytteråsvatnet og Bulandsvatnet, og i sikringssone for drikke- og grunnvannskilder i LNF(R)-område gjelder:

Ved utvidelse og gjenoppbygging tillates maks BYA=90 m² (unntatt naust). Arealet kan fordeles på inntil 2 bygninger. Maks BYA = 75 m² på hovedbygning, bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates et uthus inntil BYA = 15 m², maks mønehøyde 4 meter. Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen og ikke brukes til beboelse.

Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

Retningslinje:
Dersom det går en fylkesvei eller kommunal vei mellom bebyggelsen og sjøen kan det tillates høyere utnyttelse, opp til arealavgrensningene i punkt 2.6.1. Det skal tas hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og utvidelse skal ikke medføre økt privatisering av strandsonen.

5 Hensynssoner

5.1 Hensynssone for farer eller miljø

5.1.1 Sikringssone for 200 års flom langs Stjørdalselva

For tiltak, jf. pbl. § 1-6, langs vann og vassdrag skal et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200-årsflom legges til grunn der det foreligger beregninger, jf. NVE's retningslinjer nr. 1/2008, siste revisjon, for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Det skal redegjøres for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak mot flom og utrasing som følge av flom før tiltak kan settes i verk.

5.1.2 Sikringssone for drikkevannskilder og grunnvannskilde (Mølska, Ulstadvatnet, Rennen, Hegramo - Hembre, Einangsmoen, Rangåa, Åstjønna)

Innenfor drikkevannskildenes nedslagsfelt/sikringssone tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, eller annen virksomhet som medfører fare for kvaliteten av drikkevannet.

Retningslinje:
Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jf. pbl. 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse. Drikkevannskildene med nedslagsfelt bør ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder

Nye småbåthavner tillates ikke.

5.1.3 Sikringssone høyderestriksjonsplan/BRA-kart - Trondheim lufthavn Værnes

Innenfor hensynssonen gjelder høyderestriksjoner i henhold til Avinors tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005 i vedlegg 3. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder som overstiger høyderestriksjonene som angitt på restriksjonskart/BRA-kart. Vegetasjon i strid med hinderflatene vil bli fjernet av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone i reguleringsplanen, alternativt angi maksimalt tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg innenfor høyderestriksjonene i restriksjonsplanen for lufthavnen.

Retningslinje:
I området av hensynssonen med byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved lufthavnen, jf. røde streksymboler på vedlagte tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005, skal søknader om etablering av nye bygninger og anlegg sjekkes mot BRA-flatene på tegningen. Dersom brudd med disse, skal det gjøres analyse av fagspesialist for vurdering av akseptabel risiko før eventuell byggetillatelse gis.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190, skal håndteres etter Avinors saksbehandlingsrutine, jf. vedlegg 3.

5.1.4 Sikringssone i øst for frisikt/innflygningslys/tverrbar - Trondheim lufthavn Værnes

Innenfor hensynssonen skal ingen objekter, med unntak av andre navigasjonsanlegg gjennomtrenge et horisontalt plan gjennom lysene. Hverken innflygningslys eller tverrbar skal være skjulte sett fra luftfartøy under innflygning.

5.1.5 Støysone – Trondheim lufthavn Værnes, samt riks- og fylkesvei

Retningslinje for behandling av støy, T-1442/2016, legges til grunn ved behandling av tiltak i gul og rød sone.

5.1.6 Støy- og faresone: skytebane (Leksdal skytefelt, Frigården og Rådalen skytebane)

Retningslinje:
Det er utarbeidet støy- og faresoner for skytevirksomhet. Disse må det tas hensyn til under planlegging og utbygging.

5.1.7 Faresone: høyspentlinjer

Retningslinje:
Det er avsatt faresone for sentralnett (300-420 kV) Linjene Klæbu-Verdal-Ogndal-Namsos og Eidum -Strinda er oppgradert til 420 kiloVolt (kV). En gate på 40 meter er ekspropriert av Statnett. All planlegging og utbygging i en avstand på 45 meter fra midt høyspentlinje skal forelegges Statnett for uttalelse.

5.1.8 Faresone: kvikkleire

Fare for ras skal utredes før reguleringsplan kan godkjennes og nødvendig sikringstiltak skal utredes og gjennomføres før tillatelse til tiltak jf. § 1-6 kan gis. Det skal foreligge geotekniske vurderinger fra fagkyndig, med de nødvendige godkjenninger, på at område har tilfredsstillende stabilitet.

5.1.9 Faresone: steinsprang og skred

Innenfor faresone steinsprang og skred på temaplankartet skal det for ny utbygging som medfører økt personopphold dokumenteres av fagkyndige tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

5.1.10 Sikringssone for verdifull vannressurs

Innenfor sikringssone mot Holmsvassdraget på eiendommen b.nr. 112, g.nr. 7, Øfsti, skal det som ledd i tilrettelegging for utbygging tas landskapsmessige hensyn og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot forurensning av vassdraget.

5.1.11 Sikringssone 90 m rundt LPG gasstankanlegg

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak for varig opphold av personer eller innretninger som kan medføre brann- eller eksplosjonsfare.

5.2 Hensynssoner for natur m.m.

Hensynssoner for natur fremgår av eget temakart.

5.2.1 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av naturmiljø:

Inngrep skal søkes unngått i områder som er av særlig betydning for biologisk mangfold, dvs. områder som har verdiklassifisering svært viktig (A), viktig (B) og lokal verdi (C).

Sammenhengende naturområder med urørt preg: *I sammenhengende naturområder med urørt preg skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke.*

5.2.2 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av grønnstruktur

Langs Stokkbekken, fra samløp med Gråelva til kryssing med Fv. 33, tillates ikke nye byggetiltak innafor en sone på 15 m fra bekken på begge sider.

5.2.3 Retningslinjer til hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Hegra - Verneplan for kulturmiljø i Nord-Trøndelag (1995).

Innen sonen bør det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminners eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringe område.

5.2.4 Retningslinjer til hensynssone for reindrift

Driving /flytteleier (sørvest for Ausetvatnet) samt oppsamlingsområder (rundt Gråvatna, Finnkleppfjell og Skarvan).

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrifta. All ny tilrettelegging av ferdsel og tiltak bør kanaliseres utenom hensynssonene.

5.3 Hensynssone for båndlegging

5.3.1 Retningslinjer til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat.

1. Fredning av Liaberga naturreservat – ca. 85 dekar, bevaring av fylkets største almelier med en rik og interessant flora. FOR 1981-09-04 nr.4801: Forskrift om fredning for Liaberga naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

2. Øvre Forra naturreservat – bevaring av et stort og særpreget myrlandskap med en elvestrekning og å verne om det spesielt rike og interessante fuglelivet, vegetasjonen og annet dyreliv som naturlig er knyttet til område.

FOR 1990-12-21 nr.1088: Forskrift om fredning av Øvre Forra naturreservat, Levanger, Stjørdal og Meråker kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

3. Nevra naturreservat – 630 dekar, bevaring av et barskogsområde som er lite påvirket av menneskelig aktivitet.

FOR 1992-12-04 nr.954: Forskrift om vern av Nevra naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

4. Reppesleiret naturreservat – 150 dekar, bevaring av gråor/heggeskog langs Stjørdalselva.

FOR 1993-05-07 nr.405: Forskrift om vern av Reppesleiret naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

5. Måsøra-Hofstadøra naturreservat – 140 dekar, bevaring av flommarkvegetasjon der mange ulike flommarksamfunn er representert bla. gråor/heggeskog.

FOR 1993-05-07 nr.406: Forskrift om vern av Måsøra-Hofstadøra naturreservat i Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

6. Hegramo naturreservat – 95 dekar, bevaring av et lite påvirket område langs Stjørdalselva med pionerkratt og skog av flommarksvegetasjon som har betydning som hekke-, raste- og hvilelokalitet for fuglelivet.

FOR 1993-05-07 nr 407: Forskrift om vern av Hegramo naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

7. Rennen naturreservat – 1810 dekar, bevaring av et skogområde med naturskog med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Det arbeides med å få på plass en forskrift om vern.

8. Leksa naturreservat – 6437 dekar, bevaring av et skogområde med naturskog med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Det arbeides med å få på plass en forskrift om vern.

9. Hemrasmarka naturreservat – 1686 dekar, bevaring av et variert område med naturskog, gammel, fuktig granskog, boreal regnskog, rike skogtyper, og et rikt artsmangfold med regionalt og nasjonalt sjeldne arter. Omfatter også bevaring av det samiske naturgrunnlaget.

Forskrift om vern av Hemrasmarka naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

Båndlagt fuglefredningsområde:
1. Vinnan og Velvang fuglefredningsområde - 2240 dekar hvorav 80 dekar landareal, bevaring av fuglelivet og dets leveområde i et viktig fjære- og gruntvannsområde, med det naturlig tilknytta plante- og dyreliv som er viktig for fuglenes livsmiljø. Området er et viktig leveområde for marint tilknyttede fuglearter. Spesiell verdi knytter seg til området som næringsområder for sjøender, og generelt som hvile- og beiteområde for vade- og andefugler.

FOR 2003-12-19 nr.1715: Forskrift om verneplan for sjøfuglområder i Nord-Trøndelag, vedlegg 32, fredning av Vinnan og Velvang fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag, gjelder for område.

2. Vikanbukta fuglefredningsområde – 0,81 km², hvorav 0,75 km² er landareal og tørrfallsområde, bevaring av fuglelivet og dets leveområder i et viktig fjære- og gruntvannsområde, med det naturlig tilknytta plante- og dyreliv som er viktig for fuglenes livsmiljø. Området er et viktig leveområde for marint tilknyttede fuglearter. Spesiell verdi knytter seg til området som hvile- og beiteområde for vadere, andefugler og dykkere.

FOR 2008-09-12 nr 1017: Forskrift om fredning av Vikanbukta fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag, gjelder for område.

Båndlagt nasjonalpark:
Skarvan og Roltdalen nasjonalpark - ta vare på et i det vesentligste urørt fjell- og skogområde typisk for regionen. Det biologiske mangfoldet med økosystemer, arter og bestander skal sikres. Det er også et formål å verne om kulturminner og sammenhengen mellom disse, særlig de kulturminnene som er knyttet til kvernsteinsdrifta. Allmennheten skal gis anledning til naturopplevelser gjennom utøving av tradisjonelt og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging. Ivaretakelse av naturgrunnlaget innenfor nasjonalparken er viktig for samisk kultur og næringsutnyttelse. Området skal kunne brukes til reindrift.

FOR 2004-02-20 nr 390: Forskrift om vern av Skarvan og Roltdalen nasjonalpark, Selbu, Tydal og Stjørdal kommune, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag, gjelder for område.

5.3.2 Retningslinjer til hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven

1. Værnes garnison – fredning etter kulturminneloven omfatter bygninger og anlegg – våningshus fra 1818, befalsforlegning (øst og vest) fra 1902.

FOR 2004-05-06 nr.718: Forskrift om fredning av bygninger og anlegg i landskapsplan for Forsvaret

2. Hegra festning / Ingstadkleiven fort – Status: fortidsminne - Verneplan foreligger – Det nasjonale festningsverket Hegra

3. Steinvikholm slottsruin med tilhørende anlegg (gnr.49/3) automatisk fredet

Områdene er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner, og omfatter fornminner og bygninger. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Nord-Trøndelag fylkeskommune.

5.3.3 Hensynssone for omlegging av jernbanetrasé til Forbordsfjellet tunnel

Alternative traséer i Planprogram E6 og Nordlandsbanen Stjørdal - Åsen, jf. også KVU Trondheim – Steinkjer, båndlegges inntil trasé etter plan- og bygningsloven kan fastsettes.

5.3.4 Hensynssone for ny forbindelse mellom Stormyra/Fv. 705 og E6/Hommelvik

Alternative traséer i planutredning båndlegges inntil endelig trasé etter plan- og bygningsloven kan fastsettes.

5.3.5 Hensynssone for Ytre Ringvei og omlagt Fv. 36 mellom Ringvei Nord og Kvislabakken

Foreløpig skissert trasé ligger til grunn for en 100 m bred hensynssone for videre planlegging. I deler av området (Medbroen, Stokkan Vestre m.m.) overlappes hensynssonen av 5.3.3-sonen.

5.3.6 Hensynssone for strekningen Steinvikholmen – Langstein kai

Turvei med nærmeste omgivelser, delvis med alternativ trasé, ligger til grunn for videre planlegging.

5.4 Sone med krav om felles planlegging

Sykehjemskvartalet Halsen sykehjem

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for eiendommene g. nr. 102 / b.nr. 148, 200, 201, 202, 206, 210, 216, 244, 249, 250, 264, 265, 311, 314, 519, 520, 650, 673, 674, 675,795, 813, 840 og 967, vist med sone med krav om felles planlegging i kommuneplankartet. I planområdet skal langsiktig utvidelse av tomtegrunn for offentlig formål og tilhørende adkomstløsninger fastsettes.

6 Vedlegg

6.1 Vedlegg 1 – Reguleringsplaner som overstyres av kommuneplanen

Boligområder		
Planid 1-	Plannavn	Dato
1-004	Bjørnhaugen	13.07.1971
1-004-A	Bjørnhaugen, mindre endringer PS-sak	13.08.1997
1-005	Stokkan nedre gnr. 99 bnr. 1	01.04.1965
1-005-A	Stokkan nedre gnr.99 bnr.1 - endring	10.05.1970
1-006	Stokkan Mellom	20.06.1968
1-007	Fossliberg og del av Husbymarka	01.07.1974
1-007-A	Fossliberg og del av Husbymarka	20.02.1975
1-007-B	Fossliberg og del av Husbymarka	06.08.1979
1-008	Viksjøen hyttefelt	06.03.1970
1-009	Stokkan Nedre	02.07.1973
1-010	Stokkan Nedre del 1	17.12.1975
1-010-A	Stokkan Nedre del 2	05.05.1977
1-010-B	Stokkan Nedre del 2 - endring	09.10.1979
1-011	Hjelsenglia Boligfelt	04.07.1973
1-011-A	Hjelsenglia Boligfelt	20.12.1979
1-015	Fossliåsen - østre del	11.12.1974
1-018	Kvislabakken	11.01.1972
1-019	Terrassehusene, Husbyberga	23.10.1970
1-020	Dullum Boligfelt	19.06.1973
1-023	Dølaskrenten	24.04.1975
1-024	Vidablikk boligområde	24.04.1975
1-025	Veisletten boligområde	04.07.1975
1-128	Husbykleiva	15.12.1994
1-033-A	Stokkan Østre, Block Watne feltet	04.07.1966
1-033-B	Stokkan Østre del,	09.02.1995
1-135	Dullum gård	30.01.1997
1-043	Kvislabakken, Skolebakken gnr. 97/4 (Salbergomr.)	06.03.1967
1-049	Kvislabakken, Bergsås (84/9 og Thyholt 84/20)	30.05.1978
1-051	Hognesaunet	16.03.1965
1-051-A	Hognesaunet	01.04.1965
1-053	Hasselvegen	01.01.1950
1-060	Prestmoen	15.03.1965
1-061	Fosslia	06.04.1959
1-061-A	Fosslia, gnr. 100/1	18.09.1986
1-061-C	Fosslia - del av gnr. 100/1	19.02.1997
1-064	Husbymarka, Del 1 + flateplan	25.03.1980
1-064-A	Husbymarka 3, 1. Etappe	05.05.1986
1-064-B	Husbymarka, Del 2 -	25.03.1980
1-064-C	Husbymarka felt E, Kjedehus	18.09.1989
1-064-D	Husbymarka felt G	29.01.1990
1-064-E	Husbymarka felt G	10.04.1991
1-064-F	Husbymarka felt G	06.09.1993
1-064-G	Husbymarka 4	24.03.1994
1-064-H	Husbymarka 4	13.11.1996
1-064-I	Husbymarka, skoletomta	02.04.1998
1-064-K	Husbymarka, mindre vesentlig endringer	01.01.1950

Boligområder		
Planid 1-	Plannavn	Dato
1-064-L	Husbymarka 4	26.06.1995
1-079	Kvislabakken gang- /sykkelveg	12.05.1982
1-079-A	Kvislabakken gang- /sykkelveg	05.09.1985
1-080	Hognesaunet, adkomst fra Jossiasvegen	16.09.1981
1-081	Varghaugen	07.09.1982
1-081-A	Varghaugen	07.09.1982
1-083	Værnesmoen (del av området) g- og s.vei Hell-Stjørdal	09.12.1983
1-099 A	Snekkeriet	27.11.1997
1-101	Fossliberg	06.03.1986
1-102	Solvang - gnr. 112 bnr. 15 m.fl. - Del av Hognesaunet	17.10.1985
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
Planid 2-	Plannavn	Dato
2-001	Sandbakken-Hellberg	03.07.1972
2-002	Geving tomtefelt, del av gnr. 166 bnr. 3	31.03.1976
2-003	Gevingfeltet del II	05.02.1981
2-003-A	Gevingfeltet	01.01.1950
2-004	Reppe boligfelt	10.12.1969
2-004-A	Reppe boligfelt	28.03.1971
2-004-B	Reppe boligfelt, lekeplass	14.07.1975
2-005	Nord Dybvad	18.12.1970
2-005-A	Nord Dybvad, ny adkomst boligområde	19.11.1987
2-007	Bjørgmyran, del av eiendommen Bjørgum gnr. 165	11.07.1969
2-007-A	Bjørgmyran, del av eiendommen Bjørgum gnr. 1657 / bnr. 2	28.10.1985
2-010	Hell, kryss E6/Rv 705 Hell	21.01.1982
2-011	Julan Østre gnr 176 bnr 1	18.04.1983
2-012	Hell - Lånke	25.02.1954
2-012-B	Hell stasjon, regulering for tomted./beb. for et område ved Hs	15.01.1955
2-019	Bebyggelsesplan gnr/bnr 162/265 og 59	26.06.1989
2-028	Øvre del av Petrinebakken på Hell	21.11.1996
Planid 3-	Plannavn	Dato
3-001	Fasteraunet boligfelt	13.01.1971
3-001-A	Fasteraunet boligfelt	16.03.1973
3-001-B	Fasteraunet boligfelt, endring i vestre del	26.06.1973
3-001-C	Fasteraunet boligfelt, endring av veier i vest	01.01.1950
3-001-D	Fasteraunet boligf., boligareal tilbakef. Til jordbruk	01.01.1950
3-004	Ørhaugen, Skatval	10.06.1983
3-011	Nordlandsfeltet	20.06.1985
3-011-A	Nordlandsfeltet	20.06.1985
Planid 4-	Plannavn	Dato
4-001	Prestegårdsskogen	04.06.1974
4-002	Skjelstad boligfelt, del av gnr/bnr 270/1 og 270/3, søndre del av felt	05.03.1976
4-002-A	Skjelstad boligfelt	19.11.1988
4-007	Smedhaugen, Hegra	27.08.1981

Fortetting i sentrumsnære områder		
FORTETTINGSKATEGORI BF1		
Planid	Plannavn	Dato
1-001	Husbymarka, hovedplan	15.09.1966
1-001A	Ole Richters gate	20.08.1968
1-001B	Husbymyra boligfelt	04.09.1974
1-001C	JP Holands gate	04.09.1970
1-001D	Husbymyra boligfelt - Halvor Backes gt.	18.12.1974
1-001E	Husbymyra, Mathias Lunds gt.	21.05.1984
1-002	Torp - Ligård	09.05.1973
1-012	Åsheim og Torp-Ligård	20.10.1976
1-012A	Åsheim og Torp-Ligård - endring	18.08.2004
FORTETTINGSKATEGORI BF2		
Planid	Plannavn	Dato
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
1-012	Åsheim	19.01.1977
1-016	Unarstad boligfelt, rekkehusene på Tangmoen	24.01.1974
1-121	Tangen, Grustaket gang- og sykkelveg	25.02.1993
1-031	Tangmoen, søndre del	27.05.1981
1-041	Torp	26.02.1968
1-048	Kvartalet Stokmov-Sandskogg-Soltunv, 99-10	21.10.1976
1-048A	Stokke søndre gnr/bnr 99/12	17.10.1983
1-054	Tangmoen - forlengelse av Løkkevegen	07.07.1966
1-063	Stokmoen-kv Wergelandsv-Ringv og Stoksandv	28.12.1979
1-078	E6-Havnevegen (Tangmoen)	28.08.1981
1-090	Stokke søndre, gnr. 99/12	17.10.1983
1-098	Vikans Minde-del av 99/95	18.03.1985
FORTETTINGSKATEGORI BF3		
Planid	Plannavn	Dato
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
1-027	Værnesmoen	04.11.1969
1-027-A	Værnesmoen, Innherredsv. 10 +12	03.03.1986
1-052	Lillemoområdet gnr. 102 bnr 104	12.02.1979
1-059	Lillemoen - Artillerivegen	28.03.1973
1-107	Sentrumsplan Stjørdalshalsen 1987	26.03.1987

Fritidsbebyggelse		
Planid	Plannavn	Dato
2-015	Ytteråsen, Høgås nedre og Ytterås vestre	21.08.1986
2-016-B	Ytteråsen vestre gnr. 204 bnr. 3	12.12.1991
2-017	Ytteråsen, gnr. 205 bnr. 2-5	26.03.1987
2-029 A	Fauskåsen hytteområde	06.09.2006
2-031	Del av gnr/bnr 204/6	13.04.2000
Planid	Plannavn	Dato
3-005	Røkke, hytteområde Jon Opheim	10.06.1983
3-007	Skjervoldsåsen, hytteområde	01.01.1950
3-010	Fiskvika gnr.70 bnr.1 (hytteområde)	03.10.1973
3-013	Høgrya, hytteområde	07.02.1991
Planid	Plannavn	Dato
4-012	Vargaasen hyttefelt	08.07.1980
4-019	Horttrøa, del av gnr. 331 bnr. 1, Flornes vestre	19.06.1997

6.2 Vedlegg 2 - Antall eksisterende enheter i henholdsvis sone for spredt fritidsbebyggelse og soner for spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

SF 1	SF 2	SF 3	SF 4	SF 6	SF 11	SF 13	SF 15	SF 16a	SF 16b
Viksjøen	Seljelia	Byåsen	Auran	Rykkjas.	Bulandsv.	Åstjønna	Sonvatna	Ytteråsen	Ytteråsen
51	32	17	11	24	55	4	97	34	2

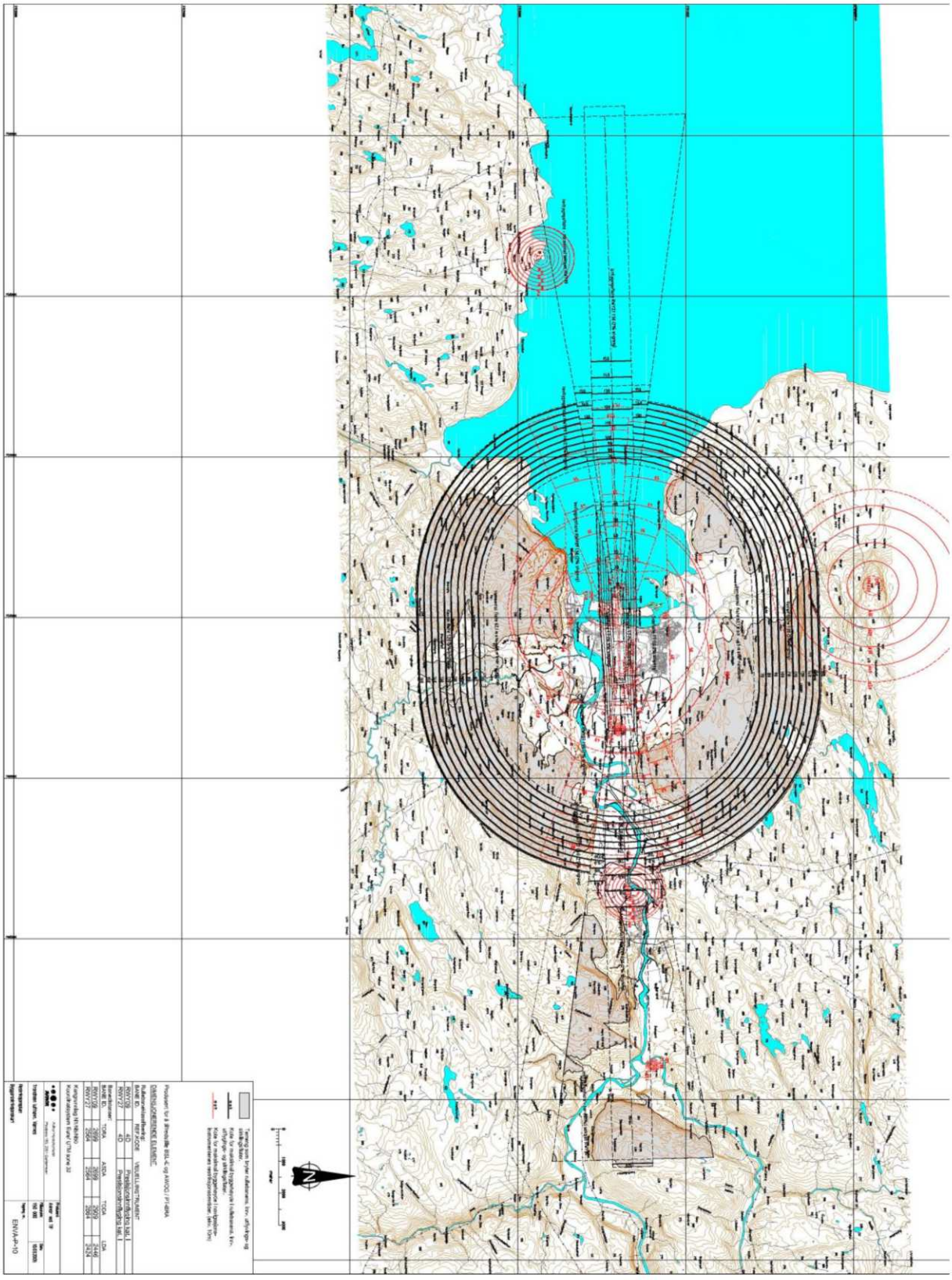
Eksisterende antall enheter i soner for fritidsbebyggelse

Spredt boligbebyggelse

SB 1	SB 2	SB 3	SB 4	SB 5	SB 6	SB 7	SB 8	SB 9	SB 10
Ytteråsv.	Elvran	Sona	Flora	Forradal	Gresset	Skjelstadm.	Okkelberg	Hoven	Langstein
30	16	45	53	143	29	62	20	10	63

Eksisterende antall enheter i soner for spredt boligbebyggelse

6.3 Vedlegg 3 – Hinder- og byggerestriksjonsflater rundt Trondheim lufthavn Værnes etter tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005. Normal saksgang i forhold til utsjekk



Normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i

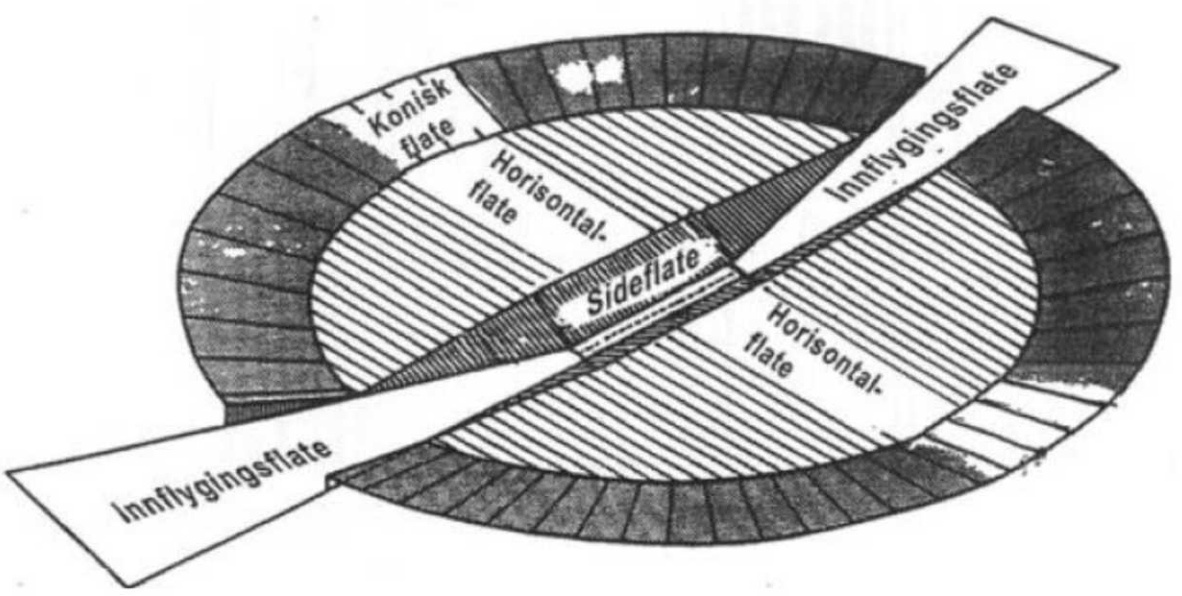
restriksjonsplan/byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, tegning

ENVA-P-10 datert 10.03.2005, jf. § 10-1 i Forskrift om utforming av store

flyplasser, BSL E 3-2:

Lov om luftfart stiller som krav at det for drift av flyplasser skal foreligge en konsesjon og en teknisk/operativ godkjenning. Som en del av godkjenningsvilkårene forutsettes det at det utarbeides et BRA-kart med fastsettelse av hinderflater i medhold av § 10-1 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2. Fastsatte hinderflater skal være et redskap for å definere hvilke objekter på og rundt flyplassen som er å anse som hinder. Hinderflatene består blant annet av utflygingsflater, innflygingsflater, indre innflygingsflater, horisontalflate, sideflater, indre sideflater og konisk flate.

Nedenfor følger en prinsippskisse som viser de ulike hinderflatene rundt rullebanen:



Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt rullebanen i medhold av Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2, kapittel 10, gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med sorte streksymbol på BRA-kartet for Trondheim lufthavn Værnes, tegning ENVA-P-10 datert 10.03.2005. Disse høyderestriksjonene skal sikre hinderfrihet under inn- og utflygning. Avgrensningen av områder underlagt de aktuelle høyderestriksjonene, avmerkes som hensynssone på arealdelen til kommuneplanen.

Det er byggeforbud for tiltak som penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene som er definert i overnevnte BRA-kart. Kommunen skal først kontrollere om et omsøkt tiltak er under eller over hinderflatene rundt rullebanen. Dersom tiltaket penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene, er det i strid med høyderestriksjonene etter BSL E 3-2, kapittel 10, og derved underlagt dispensasjonsbehandling:

- En søknad om dispensasjon må rettes til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen.
- Avinor vil forelegge saken for Luftfartstilsynet som har dispensasjonsmyndighet i medhold av BSL E 3-2, § 18-2.
- Luftfartstilsynet foretar endelig behandling av dispensasjonssøknaden.
- Luftfartstilsynet kan i forbindelse med dispensasjonsbehandling forlange at utbygger bekoster en risikoanalyse for tiltaket, utført av firma som har nødvendig kompetanse på området.

Normal saksgang i forhold til utsjekk mot byggerestriksjonsflatene rundt

navigasjonsanleggene i restriksjonsplan/byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra

Avinor, tegning ENVA-P-10 datert 10.03.2005:

Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (NAV-anlegg), gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med røde streksymbol på BRA-kartet for Trondheim lufthavn Værnes, tegning ENVA-P-10 datert 10.03.2005. Disse høyderestriksjonene skal sikre NAV-anleggene nødvendig funksjonsdyktighet. Avgrensningen av områder underlagt aktuelle høyderestriksjoner for hvert enkelt NAV-anlegg, avmerkes som hensynssone på arealdelen til kommuneplanen.

Saksbehandling ved byggesøknad innenfor byggerestriksjonsflatene (BRA-flatene) til navigasjonsanleggene, er som følger:

- Kommunen skal i første omgang kun kontrollere at BRA-flatene ikke brytes. Dette sikrer at det ikke blir unødvendig mye saksbehandling i forbindelse med den første vurderingen.

- Dersom bygget eller konstruksjonen ikke bryter BRA-flatene danner dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.

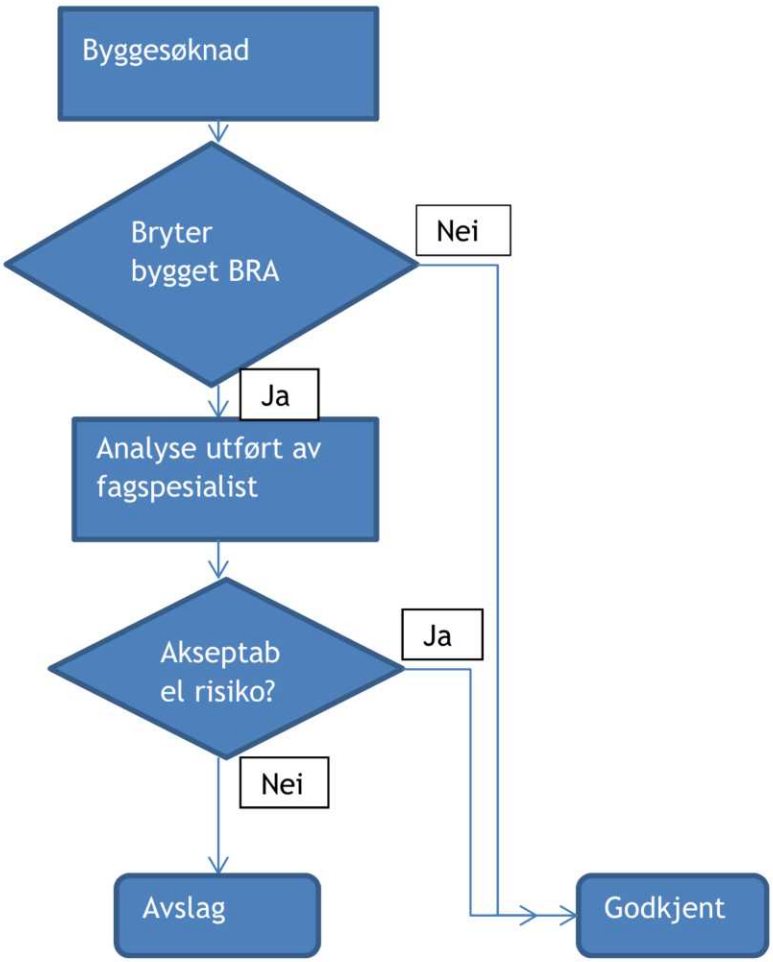
- Dersom bygget eller konstruksjonen bryter BRA-flatene skal en fagspesialist foreta en radioteknisk analyse av forholdet. Saken sendes inn til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen, for gjennomgang av fagspesialist.

- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen er under en, på forhånd klart definert akseptabel grense, er dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.

- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen overskrider den akseptable grensen, kan bygget ikke anbefales oppført i den foreslåtte posisjonen.

- Avslaget skal begrunnes av Avinor, og det bør medfølge et forslag til endringer som vil kunne bringe virkningen under de akseptable grenser.

Nedenfor vises flytskjema ved byggesøknad for tiltak innenfor BRA-flatene til navigasjonsanleggene:



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ole Vigs gate 20, 7500 Stjørdal
Gnr. 99, Bnr. 49, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311260109

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: Torstein Nordby

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 452 11 938

E-post: torstein.nordby@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
